



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej

HM INWEST S.A.

za okres sprawozdawczy:

01.01.2020 – 31.12.2020

Spis treści

1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat	5
3.	Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	5
4.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
5.	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
6.1.	Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej	9
6.2.	Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości	10
6.2.1.	Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	10
6.2.2.	Ogólne zasady rachunkowości	11
6.2.3.	Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych	11
6.2.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	18
6.2.5.	Zmiany wartości szacunków	20
6.3.	Informacje na temat segmentów działalności	21
6.4.	Wartości niematerialne i prawne	22
6.5.	Rzeczowe aktywa trwałe	23
6.7.	Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska	26
6.8.	Inne aktywa i zobowiązania	27
6.9.	Inwestycje w jednostkach powiązanych	27
6.10.	Zakres zmian inwestycji długoterminowych	28
6.11.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	30
6.12.	Zapasy	30
6.13.	Odpisy aktualizujące wartość aktywów	31
6.14.	Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych	33
6.15.	Zyski zatrzymane	34
6.16.	Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy	34
6.17.	Dane o stanie rezerw	34
6.18.	Zobowiązania krótkoterminowe	36
6.19.	Zobowiązania długoterminowe	38
6.20.	Zobowiązania finansowe	39
6.21.	Instrumenty finansowe	40
6.21.1.	Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych	40

6.21.2.	Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2020 r.	41
6.22.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	42
6.23.	Informacje na temat ryzyka finansowego	43
6.24.	Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku.	45
6.25.	Zobowiązania warunkowe.....	46
6.26.	Istotne gwarancje i poręczenia	46
6.27.	Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.....	47
6.28.	Informacje o kosztach operacyjnych.....	47
6.29.	Podatek dochodowy.....	47
6.30.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu.....	48
6.31.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach	49
6.32.	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	49
6.33.	Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty	50
6.34.	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych.....	50
6.35.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych	50
6.36.	Epidemia Covid-19	51
6.37.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi	51
6.38.	Pozostałe aktywa finansowe.....	53
	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.	53
6.39.	Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy	54
6.40.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	54

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2020-12-31	2019-12-31
AKTYWA TRWAŁE			
Wartość firmy		317 644	0
Wartości niematerialne i prawne	6.4	8 070	19 030
Rzeczowe aktywa trwałe	6.5	25 308 898	26 677 284
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		5 000	0
Nieruchomości inwestycyjne	6.10	2 109 004	2 562 955
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.11	1 232 155	1 071 488
Pozostałe aktywa trwałe		2 041 448	235 400
Aktywa trwałe razem		31 022 219	30 566 158
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	6.12	145 100 193	118 632 242
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.13	12 966 706	11 072 426
Inwestycje krótkoterminowe		-	0
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6.35	14 495 075	7 544 763
Inne aktywa finansowe	6.38	-	3 093 494
Pozostałe aktywa obrotowe	6.8	1 392 398	1 142 376
Aktywa obrotowe razem		173 954 372	141 485 302
Aktywa razem		204 976 591	172 051 460

KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	6.15	29 128 779	26 988 804
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych		379	
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem		31 465 470	29 325 116
Udziały niekontrolujące		519 310	44 623
Kapitał własny razem		31 984 780	29 369 739
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.19	42 592 937	53 733 584
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6.17	6 354	6 354
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem		42 599 291	53 739 938
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.18	16 416 269	17 312 827
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	6.18	97 084 906	49 704 005
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.18	15 298 837	21 242 760
Zobowiązania publiczno-prawne	6.18	1 258 006	432 190
<i>w tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</i>		291 000	0
Rezerwy krótkoterminowe	6.17	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe		84 503	0
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		130 392 520	88 941 782
Zobowiązania i kapitały własne razem		204 976 591	172 051 460

2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Przychody ze sprzedaży	6.27	104 219 093	93 820 290
Koszt własny sprzedaży	6.28	(84 309 936)	(63 511 364)
Koszty sprzedaży i reklamy	6.28	(4 950 561)	(7 234 152)
Koszty ogólnego zarządu	6.28	(7 825 131)	(6 893 285)
Inne przychody		539 936	562 334
Inne koszty		(619 057)	(4 119 744)
Przychody finansowe		586 015	129 480
Koszty finansowe		(4 950 804)	(3 744 364)
Zysk przed opodatkowaniem		2 689 556	9 009 196
Podatek dochodowy	6.29	(527 826)	(1 637 267)
Zysk (strata) netto		2 161 730	7 371 929
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:			
właścicieli jednostki dominującej		2 139 974	6 371 521
udziałów niekontrolujących		21 756	1 000 407
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję		0,92	2,73
Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję		0,92	2,73

3. Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Zysk (strata) netto	2 161 730	7 371 928,73
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	379	0
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	379	0
Inne całkowite dochody razem	379	0,00
Całkowity dochód za okres	2 162 109	7 371 928,73

Całkowite dochody przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	2 140 354	6 371 521
udziałów niekontrolujących	21 756	1 000 407

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2020-01-01	2 336 312	26 988 804	-	29 325 116	44 623	29 369 739
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312	26 988 804	-	29 325 116	44 623	29 369 739
Całkowity dochód za okres		2 139 974	379	2 140 354	21 756	2 162 109
w tym						-
Zysk (strata) netto		2 139 974		2 139 974	21 756	2 161 730
Inne całkowite dochody razem			379	379		379
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				-		-
Zmiany w grupie kapitałowej				-	452 931	452 931
Stan na 2020-12-31	2 336 312	29 128 779	379	31 465 470	519 310	31 984 780
Stan na 2019-01-01	2 336 312	23 450 128		25 786 440	(612 126)	25 174 315
Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312	23 450 128		25 786 440	(612 126)	25 174 315

Całkowity dochód za okres	6 371 521	6 371 521	1 000 407,45	7 371 929
w tym		-		-
Zysk (strata) netto	6 371 521	6 371 521	1 000 407,45	7 371 929
Inne całkowite dochody razem	-	-	-	-
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych	(2 832 845)	(2 832 845)	(343 659)	(3 176 504)
Stan na 2019-12-31	2 336 312	26 988 804	29 325 116	44 623
				29 369 739

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	2 689 556	9 009 196
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(127 333)	(2 430 190)
Korekty razem	20 287 775	(17 979 506)
Amortyzacja	2 516 790	2 398 206
Zysk/strata z tytułu odsetek	3 396 690	2 719 476
Zyski/straty inwestycyjne	46 713	513 910
Zmiana stanu rezerw	-	(196 852)
Zmiana stanu zapasów	(26 207 297)	(62 428 710)
Zmiana stanu należności	(1 915 682)	(2 532 826)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	38 383 078	44 900 869
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	3 093 494	(2 593 094)
Inne korekty	973 989	(760 485)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 849 998	(11 400 500)

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	723 080	-
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	723 080	-
Splata pożyczek	-	-
Odsetki otrzymane	-	-

Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	(2 064 937)	(2 905 467)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 272 834)	(2 905 467)
Pożyczki udzielone	(792 103)	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 341 857)	(2 905 467)

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	39 878 618	103 220 947
Wpływy netto z wydania udziałów	-	100
Pożyczki i kredyty	39 878 618	75 498 005
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	27 123 142
Inne wpływy finansowe	-	599 700
Wydatki	(53 813 597)	(86 967 097)
Wykup udziałów mniejszości	-	(3 776 654)
Pożyczki i kredyty	(22 330 786)	(65 588 773)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(27 938 000)	(15 000 000)
Płatności z tytułu leasingu	(33 828)	(22 045)
Odsetki zapłacone	(3 381 072)	(2 579 625)
Inne wydatki finansowe	(129 911)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13 934 979)	16 253 850
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	6 950 312	1 947 883
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	6 950 312	1 947 883
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	7 544 763	5 596 880
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	14 495 075	7 544 763
- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 001 170	3 000 000



6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA

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

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna

ZMIANY W GRUPIE KAPITAŁOWEJ W 2020 R.

W 2020 r. jednostka dominująca przejęła kontrolę nad dwoma podmiotami:

- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k. oraz
- Sitges Quality Developments S.L.

W związku z przejściem kontroli nad JP Development Spółka z o.o. Horyzont Poznań Sp.k. jednostka dominująca nie zidentyfikowała wartości firmy. Wskazana spółka nie prowadziła istotnej działalności gospodarczej prowadzonej przez ten podmiot. Znaczący wzrost wartości udziałów w tym podmiocie wiąże się z wniesieniem wkładu niepieniężnego do tego podmiotu w grudniu 2020 r.

W związku z przejściem kontroli nad Sitges Quality Developments S.L. zidentyfikowano wartość firmy na kwotę 317 644. Cena przejęcia wynosiła 323 661 zł, a zidentyfikowane aktywa netto przypisane do jednostki dominującej wyniosły 6 017 zł.

6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

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

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd jednostki dominującej uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek. Zarząd nie widzi również zagrożenia kontynuacji działalności spowodowanej pojawieniem się epidemii COVID-19. Ocenę Zarządu wpływu epidemii zawarto w nocie o zdarzeniach po dniu bilansowym.

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

6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów wskazanych 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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Na dzień bilansowy Grupa wykazuje rzeczowe aktywa trwałe wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i

ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do rzeczowych aktywów trwałych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

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

Środki trwałe w budowie

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

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez grupę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania. Wartość środków trwałych w budowie powiększają różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań, służących finansowaniu zakupu lub budowy środka trwałego, za okres realizacji inwestycji. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań po oddaniu środków trwałych w budowie do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

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

Wartość firmy

Ujęta wartość firmy wykazywana jest w sprawozdaniu finansowym w wartości początkowej pomniejszonej o odpis z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Jednostka testuje wartość firmy ze względu na utratę wartości wykorzystując wymagania MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – szacuje wartość odzyskiwalną ośrodka generującego przepływy pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy i porównuje ją z wartością bilansową aktywów (w tym wartości firmy) przypisanej do tego ośrodka.

Leasing

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

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

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

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

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

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

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

Dodatkowo kierując się zasadą istotności Zarząd Grupy może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujemowania (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 Grupa wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów. Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub czerpania korzyści z czynszów lub opłat dzierżawnych.

Zapasy

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

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

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

Na dzień bilansowy zapasy składników nabytych ujemowane 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 Spółek z grupy, a także krótkoterminowe lokaty i depozyty bankowe.

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

Kapitał własny

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

Rezerwy

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

Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

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

Podatek odroczony

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe klasyfikowane są jako:

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

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

Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie

Grupa klasyfikuje składnik aktywów jako wyceniany w zamortyzowanym koszcie, gdy jest on utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, umowne warunki dotyczące danego składnika powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty 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.

Dłużne aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

Inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody

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

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

Utrata wartości aktywów finansowych

Na dzień sprawozdawczy jednostka przeprowadza ocenę utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie jak i dłużnych aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody 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.

Aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody ze względu na ich wycenę w wartości godziwej nie podlegają testom na utratę wartości.

Zobowiązania finansowe wycenianie w zamortyzowanym koszcie

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

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

Przychody i koszty operacyjne

Grupa rozpoznaje przychody i koszty z kontraktów deweloperskich odnośnie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. Przychody i koszt własny sprzedaży ujmuje w momencie przekazania kupującemu składnika aktywów, czyli w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym

składnikiem. Zaliczki otrzymywane od klientów wykazywane są jako zobowiązania z tytułu umów do dnia ujęcia przychodów.

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

Dywidendy

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

6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi., które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego 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 przedsiębiorstwa - 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 szczegółowe wymogi w zakresie rachunkowości zabezpieczeń, ukierunkowane reformę stóp referencyjnych, aby nie powodowała ona zakończenia rachunkowości zabezpieczeń”	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSSF 16 „Leasing”	Uproszczenie dot. zmian umów leasingu w związku z COVID-19. Uproszczenie dotyczy przede wszystkim oceny, czy zmiany umów stanowią modyfikacje	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

	<p>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.</p>	
<p>MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”</p>	<p>Zmiana precyzuje definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami.</p>	<p>Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF</p>	<p>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 rachunkowości do transakcji, które nie zostały uregulowane w obecnie obowiązujących MSSF.</p>	<p>Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe</p>

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 Jednostki Dominującej/jednostki zależnej dokonania profesjonalnych osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane w sprawozdaniach finansowych wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Założenia, oceny, osądy i szacunki podlegają bieżącej weryfikacji. Do podstawowych obszarów dokonywania szacunków i przeprowadzania oceny należą:

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

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 490 254	1 375 769
Razem	1 490 254	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

AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 232 155	1 071 488

6.3. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,

	2020			2019		
	Działalność dewelopersk a	Działalność produkcyjn a	Razem	Działalność dewelopersk a	Działalność produkcyjna	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	59 861 537	44 357 556	104 219 093	53 079 036	40 741 254	93 820 290
Koszty operacyjne razem, w tym:	54 777 009	42 308 619	97 085 628	44 351 413	34 258 104	78 609 516
amortyzacja	536 205	1 976 032	2 512 237	542 220	1 855 985	2 398 206
Koszty finansowe	4 127 871	822 932	4 950 804	2 468 238	1 276 126	3 744 364

Zysk/strata segmentu	2 325 642	363 914	2 689 556	6 455 572	2 553 624	9 009 196
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	2 325 642	363 914	2 689 556	6 455 572	2 553 624	9 009 196
Podatek dochodowy	526 544	1 282	527 826	1 224 350	412 917	1 637 267
Zysk po opodatkowaniu	1 799 098	362 632	2 161 730	5 231 222	2 140 706	7 371 929
Aktywa segmentów	160 945 025	44 031 566	204 976 591	129 701 134	42 356 475	172 057 610

6.4. Wartości niematerialne i prawne

Grupa na dzień 31.12.2019r. posiada wartości niematerialne o wartości brutto 62 062 o wartości umorzenia 53 992.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2020 r. Grupa wykazuje wartość firmy powstałą w związku z przejęciem kontroli nad Sitges Quality Developments S.L. Przejęcie kontroli zostało opisane w punkcie 6.9.

Na dzień bilansowy nie wystąpiła utrata wartości wykazywanej wartości firmy.

6.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2019

	Prawo wieczys- tego użytkowa- nia gruntów	Budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzeni- a techniczne , maszyny	Środki trans- portu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 607 764	12 348 723	10 669 863	444 652	866 980	3 275 947	29 213 929
Zwiększenia, w tym:		3 094 367	895 333	93 000	57 734	545 703	4 686 137
– nabycie		3 094 367	895 333	93 000		545 703	4 628 403
– inne	-	-	-	-	57 734	-	57 734
Zmniejszenia, w tym:(-)	-	-	-	(184 452)	(185 873)	(3 821 649)	(4 191 974)
– inne	-	-	-	(184 452)	(185 873)	(3 821 649)	(4 191 974)
Wartość brutto na koniec okresu	1 607 764	15 443 090	11 565 196	353 200	738 841	-	29 708 091
Umorzenie na początek okresu	-	436 895	1 815 808	150 536	133 405	-	2 536 644
Umorzenia bieżące - zwiększenia	-	396 578	1 492 040	58 963	87 997	-	2 035 578
Zmniejszenia, w tym:(-)	-	-	-	(144 819)	(28 210)	-	(173 029)
Umorzenie na koniec okresu	-	833 473	3 307 848	64 680	193 192	-	4 399 193
Wartość księgowa netto na początek okresu	1 607 764	11 911 828	8 854 055	294 115	733 575	3 275 947	26 677 284
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-

Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	1 607 764	11 911 828	8 854 055	294 115	733 575	3 275 947	26 677 284
Wartość księgowa netto na koniec okresu	1 607 764	14 609 617	8 257 348	288 520	545 649	-	25 308 898
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	1 607 764	14 609 617	8 257 348	288 520	545 649	-	25 308 898

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

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2019

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 603 699,26	12 248 448,90	9 759 441,83	232 651,89	690 930,24	2 330 336,60	26 865 508,72
Zwiększenia, w tym:	4 065,04	100 273,95	910 421,43	212 000,00	444 088,43	1 580 966,21	3 251 815,06
– nabycie	4 065,04	100 273,95	910 421,43	212 000,00	122 772,40	1 580 966,21	2 930 499,03
– inne	-	-	-	-	321 316,03	-	321 316,03
Zmniejszenia, w tym:(-)	-	-	-	-	268 039,03	635 356,22	903 395,25

- inne	-	-	-	-	268 039,03	635 356,22	903 395,25
Wartość brutto na koniec okresu	1 607 764,30	12 348 722,85	10 669 863,26	444 651,89	866 979,64	3 275 946,59	29 213 928,53
Umorzenie na początek okresu	-	88 034,65	383 053,02	97 266,70	92 204,46	-	660 558,83
Umorzenia bieżące - zwiększenia	-	348 860,00	1 432 755,14	53 269,60	109 369,55	-	1 944 254,29
Zmniejszenia, w tym:(-)	-	-	-	-	68 169,07	-	68 169,07
Umorzenie na koniec okresu	-	436 894,65	1 815 808,16	150 536,30	133 404,94	-	2 536 644,05
Wartość księgowa netto na początek okresu	1 603 699,26	12 160 414,25	9 376 388,81	135 385,19	598 725,78	2 330 336,60	26 204 949,89
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu u odpisu aktualizującego	1 603 699,26	12 160 414,25	9 376 388,81	135 385,19	598 725,78	2 330 336,60	26 204 949,89
Wartość księgowa netto na koniec okresu	1 607 764,30	11 911 828,20	8 854 055,10	294 115,59	733 574,70	3 275 946,59	26 677 284,48
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu u odpisu aktualizującego	1 607 764,30	11 911 828,20	8 854 055,10	294 115,59	733 574,70	3 275 946,59	26 677 284,48

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

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

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w rzeczowych aktywach trwałych	Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w nieruchomościach inwestycyjnych	Razem
Wartość netto na początek okresu (01.01.2020)	1 607 764	212 000,00	1 819 764
Zwiększenia, w tym:	0	0	0
– nabycie	0	0	0
– inne	0	0	0
Zmniejszenia, w tym:(-)	0	0	0
- zbycie	0	0	0
- inne – przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu (31.12.2020)	1 607 764	212 000,00	1 819 764

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2020 - 31.12.2020	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronie środowiska	0	0
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	4 131 010	1 100 000

Razem	4 131 010	1 100 000
--------------	------------------	------------------

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

6.8. Inne aktywa i zobowiązania

	31-12-2020	31-12-2019
Krótkoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne (aktywa)	1 392 398	1 142 376
Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne (zobowiązania)	0	0

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

6.9. Inwestycje w jednostkach powiązanych

GRUPA KAPITAŁOWA

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

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna

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

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

ZMIANY W GRUPIE KAPITAŁOWEJ W 2020 R.

W 2020 r. jednostka dominująca przejęła kontrolę nad dwoma podmiotami:

- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k. oraz
- Sitges Quality Developments S.L.

W związku z przejściem kontroli nad JP Development Spółka z o.o. Horyzont Poznań Sp.k. jednostka dominująca nie zidentyfikowała wartości firmy. Wskazana spółka nie prowadziła istotnej działalności gospodarczej prowadzonej przez ten podmiot. Znaczący wzrost wartości udziałów w tym podmiocie wiąże się z wniesieniem wkładu niepieniężnego do tego podmiotu w grudniu 2020 r.

W związku z przejściem kontroli nad Sitges Quality Developments S.L. zidentyfikowano wartość firmy na kwotę 317 644. Cena przejęcia wynosiła 323 661 zł, a zidentyfikowane aktywa netto przypisane do jednostki dominującej wyniosły 6 017 zł.

6.10. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2020 r.

Nieruchomości inwestycyjne

		Inwestycje długoterminowe razem
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	3 016 906	3 016 906
Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu		
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	2 562 955	2 562 955
Zwiększenia w tym:	-	-
– nabycie		
Zmniejszenia (-)	(453 951)	(453 951)
– sprzedaż		
– umorzenie / amortyzacja	(453 951)	(453 951)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	2 109 004	2 109 004
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	2 109 004	2 109 004

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2019 r.

	Nieruchomości inwestycyjne	Inwestycje długoterminowe razem
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	3 016 906	3 016 906
Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu		
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	3 016 906	3 016 906
Zwiększenia w tym:	-	-
– nabycie		
Zmniejszenia (-)	(453 951)	(453 951)
– sprzedaż		

– umorzenie / amortyzacja	(453 951)	(453 951)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	2 562 955	2 562 955
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	2 562 955	2 562 955

6.11. Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
1.	Koszty sprzedaży Spółki	1 175 848	1 025 714
2.	Naliczone odsetki	0	40 755
4.	Pozostałe	56 306	5 019
	Razem	1 232 155	1 071 488

6.12. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
1.	Materiały	951 959	875 417
	-działalność deweloperska	0	0
	-działalność produkcyjna	951 959	875 417
2.	Półprodukty i produkty w toku	83 428 418	104 428 229
	-działalność deweloperska	83 428 418	104 428 229
	-działalność produkcyjna	0	0
3.	Produkty gotowe	60 053 931	13 328 596
	-działalność deweloperska	54 121 799	7 974 483
	-działalność produkcyjna	5 932 132	5 354 113
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	20 384	0
	Razem	145 100 193	118 632 242

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

Ponadto ponoszone były nakłady na realizowane inwestycje przy ul. Koprzywiańskiej i ul. Pustelnickiej w Warszawie oraz ul. Karpią i ul. Niemena w Poznaniu.

Produkty gotowe w działalności deweloperskiej to wybudowane i niesprzedane lokale mieszkalne w inwestycji przy ul. Osieckiej i ul. Mehoffera w Warszawie oraz przy ul. Karpią w Poznaniu.

Produkty gotowe w działalności produkcyjnej to wyprodukowane elementy prefabrykowane.

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

Żaden z obecnie realizowanych projektów budowlanych nie będzie generował straty.

6.13. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Grupa zidentyfikowała odpisy aktualizujące dla 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 pozostałych, w tym	4 880 932	1 375 769	9 205 391	1 490 524	8 205 391
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	2 826 774	0	6 378 617	0,00	6 378 617
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	2 054 157	1 375 769	2 595 399	1 490 524	1 104 875

Grupa zidentyfikowała odpisy aktualizujące dla 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	7 857 524,00	3 347 318,84	4 880 931,58	1 375 769,22	3 505 162,36

podmiotów pozostałych, w tym					
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	4 429 862,0	0,00	2 826 774,35	0,00	2 826 774,35
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	3 929 363,70	3 347 318,84	2 054 157,23	1 375 769,22	678 388,01

Dla pozostałych pozycji bilansowych Grupa nie ustaliła odpisu aktualizującego.

Testy na utratę wartości dotyczące poszczególnych grup aktywów przeprowadzono zgodnie z polityką rachunkowości bazującą na wytycznych właściwych regulacji międzynarodowych i odnoszącą się do określonych pozycji bilansowych:

- zapasy – MSR 2 „Zapasy”;
- rzeczowe aktywa trwałe – MSR 36 „Utrata wartości aktywów”;
- wartość firmy – MSR 36 „Utrata wartości aktywów”;
- dłużne aktywa finansowe (w tym należności z tytułu dostaw i usług) – MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

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

Kapitał akcyjny jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 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 jednostki dominującej znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwycię	Wartość nominalna akcji	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
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 jednostki dominującej znajdowali się:

L.p	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwycię	Wartość nominalna akcji	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
1.	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 911 466	1 911 466,00 zł	81,82%	1 911 466	81,82%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	223 004	223 004,00 zł	9,55%	223 004	9,55%
3.	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	47 828,00 zł	2,05%	47 828	2,05%
4.	Pozostali	154 014	154 014,00 zł	6,59%	154 014	6,59%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100,00%	2 336 312	100,00%

6.15. Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zyski (straty) wygenerowane (w bieżącym okresie i w latach ubiegłych) przez podmioty w grupie kapitałowej, które nie zostały rozdzielone w formie dywidendy oraz zysk/stratę danego okresu, bądź nie zostały przypisane do udziałowców niekontrolujących. W ramach zysków zatrzymanych Grupa wykazuje również skutki zmian w zakresie stanu posiadania jednostek zależnych. Zyski (straty) wygenerowane przez poszczególne spółki w grupie mogą być przez nie wykazywane w ramach:

- kapitałów zapasowych,
- kapitałów rezerwowych,
- zysków i strat z lat ubiegłych,
- zysk (strata) okresu.

	2020	2019
ZYSKI ZATRZYMANE		
Zyski zatrzymane na początek okresu	26 988 804	23 450 128
Zysk (strata) netto	2 139 974	6 371 521
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych	0	-2 832 845
Zyski zatrzymane na koniec okresu	29 128 779	26 988 804

6.16. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zarząd jednostki dominującej rekomenduje przeniesienie zysku netto jednostki dominującej w kwocie 11 717 262 zł na kapitał zapasowy. Zarząd jednostki zależnej HM Factory Sp. z o.o. rekomenduje zysk netto w kwocie 362 632 przeznaczyć na kapitał zapasowy. Zysk netto JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. rekomenduje w kwocie 4 912 213,17 przeznaczyć na wypłatę zysku dla wspólników, zysk netto JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. rekomenduje w kwocie 1 304 177 przeznaczyć na pokrycie straty z lat ubiegłych. Straty jednostek zależnych wykazywane są w zyskach zatrzymanych.

6.17. Dane o stanie rezerw

Dane za okres sprawozdawczy kończący się 31.12.2020 r.

	Stan na pierwszy dzień roku	Zwiększenia	Wykorzystane	Stan na ostatni dzień roku

	obrotoweg o		obrotoweg o	
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354	-	0	6 354
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	250 000	-	0	250 000
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	250 000	-	0	250 000
Razem	256 354	-	0	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

6.18. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2020 r., z pominięciem rezerw i rozliczeń międzyokresowych.

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	130 058 017	51 447	57 520	11 991	9 100
a)	kredyty i pożyczki	16 416 269	16 416 269			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	0	0			
c)	inne zobowiązania finansowe					

d)	z tytułu dostaw i usług	12 316 658	12 308 047	57 520	11 991	9 100
-	do 12 miesięcy	12 316 658	12 308 047	57 520	11 991	9 100
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw - zobowiązania z tytułu umów z klientami	97 084 906	97 084 906			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpie. społ.	1 258 006	1 258 006			
h)	z tytułu wynagrodzeń	57 717	57 717			
i)	inne	2 924 462	2 924 462			
	Razem	130 058 017	83 893 153	57 520	11 991	9 100

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2019 r., z pominięciem rezerw i rozliczeń międzyokresowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych					
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:					
b)	pozostałe					
2.	Wobec pozostałych jednostek	88 691 782	83 893 153	4 417 959	12 116	368 554
a)	kredyty i pożyczki	17 164 756	17 164 756			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	148 071	148 071			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	20 159 713	15 361 084	4 417 959	12 116	368 554
-	do 12 miesięcy	20 159 713	15 361 084	4 417 959	12 116	368 554
-	powyżej 12 miesięcy					

e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw - zobowiązania z tytułu umów z klientami	49 704 005	49 704 005			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpie. społ.	432 190	432 190			
h)	z tytułu wynagrodzeń	135 746	135 746			
i)	inne	947 301	947 301			
	Razem	88 691 782	83 893 153	4 417 959	12 116	368 554

6.19. Zobowiązania długoterminowe

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					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	42 592 937		42 592 937	0	
-	kredyty bankowe i pożyczki	42 592 937		42 592 937	0	
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	0		0	0	
-	inne zobowiązania finansowe	0		0	0	
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	42 592 937		47 368 976	0	

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2019	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	53 733 584		47 368 976	6 364 608	

-	kredyty bankowe i pożyczki	26 576 614	20 212 006	6 364 608
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	27 123 142	27 123 142	
-	inne zobowiązania finansowe	33 828	33 828	
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	53 733 584	47 368 976	6 364 608

6.20. Zobowiązania finansowe

Zmiany zobowiązań finansowych spowodowane są głównie zawarciem umowy kredytowej z Getin Noble Bank oraz spłatą obligacji serii D, zaciągnięciem pożyczek od Piotra Hofmana w jednostce dominującej oraz spłatą kredytów deweloperskich przez spółki zależne.

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;

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

W dniu 31.08.2020r. Spółka zależna JP Development Sp. z.o.o. Poznań Niemena Sp.k. spłaciła w całości, przed czasem kredyt w Banku Millennium S.A. zaciągnięty na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Niemena w Poznaniu w kwocie 14.000.000 zł.

W dniu 01.10.2020r. Spółka zależna JP Development Sp. z.o.o. Poznań Karpia Sp.k. spłaciła w całości, przed czasem kredyt w Banku Millennium S.A. zaciągnięty na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Karpia w Poznaniu w kwocie 35.500.000 zł.

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

6.21. Instrumenty finansowe

6.21.1. 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	787 078
	- należności z tyt. dostaw i usług	8 205 391
	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 495 075
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	59 009 206
	- obligacje	0
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	12 316 658

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

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- pożyczki udzielone	Nie występują
	- należności z tyt. dostaw i usług	3 502 235
	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 638 258
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty	43 775 199
	- obligacje	27 271 213,06
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	20 159 712,74

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

6.21.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2020 r.

Pozycja	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	17 808 269	44 528 587	867 550
w tym odsetki:	1 392 000	2 181 200	622 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 298 837	0	0

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.	Kredyty bankowe	1 473 813			
2.	Pożyczki	686 876	0	0	0
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	686 876	0	0	0
3.	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	442 104	0	0	0
	EMISJA OBLIGACJI SERII D	442 104		0	0
	Razem	2 602 793	0	0	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: 3.028.238,77

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

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Kredyty bankowe	463 282			
2.	Pożyczki	946 16	0	0	0
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	946 136			
3.	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 470 750	0	148 071	0
-	EMISJA OBLIGACJI SERII C	1 470 750			
	EMISJA OBLIGACJI SERII D			148 071	
	Razem	2 880 167	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: 3.028.238

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2020	31.12.2020		
Należności z tytułu dostaw i usług	8 205 391	8 205 391	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	787 078	787 078	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	14 495 075	14 495 075	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	12 316 658	12 316 658	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	59 009 206	59 009 206	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Pozycja bilansowa
-------------------	-------------------	-----------------	-------------------

	31.12.2019	31.12.2019	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	
Należności z tytułu dostaw i usług	3 502 235	3 502 235	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	10 638 258	10 638 258	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	21 708 778	21 708 778	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	71 012 584	71 012 584	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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

6.23. Informacje na temat ryzyka finansowego

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

Ryzyko płynności

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

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności 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.

Informacje na temat umownych przepływów pieniężnych zaprezentowano w nocie 6.21.2.

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.

Dla pozycji narażonych na ryzyko kredytowe Grupa przeprowadza test na utratę wartości przewidziany przez MSSF 9 w zakresie oczekiwanych strat kredytowych. Etapie pierwszym Grupa 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 odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług wysokość odpisów przedstawiono w nocie 6.13.

W przypadku, gdy Grupa 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 Grupa 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.

Grupa 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 295 tys. zł, zaś ich spadek obniżyłby koszt finansowania zewnętrznego o 295 tys. zł.

6.24. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku.

W dniach 11- 13.05.2020 r. Emitent podpisał z Getin Noble Bank S.A. umowę kredytu do kwoty 30.000.000 zł wraz z aneksem nr 1 oraz aneksem nr 2.

W umowie Strony postanowiły, że zabezpieczeniem spłaty kredytu będzie m.in.:

hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 45.000.000,00 zł na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z Umowy (w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności Banku, kosztów monitorowania realizacji inwestycji, kosztów zastępczego wykonania obowiązków Kredytobiorcy przez Bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń Kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie), ustanowiona na rzecz Banku na:

- a) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Pustelnickiej, stanowiącej działkę o nr ew. 20 z obrębu 0509, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA6M/0036665/9,
- b) nieruchomości położonej w Poznaniu, stanowiącej działkę o nr ew. 25/7, z obrębu 005, dla której zostanie założona odrębna księga wieczysta po jej wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr PO2P/00101939/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- c) nieruchomości położonej w Poznaniu, stanowiącej działkę o nr ew. 9/6, z obrębu 005, dla której zostanie założona odrębna księga wieczysta po jej wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr PO2P/00110926/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- d) udziale przysługującym Dłużnikowi Rzeczowemu w nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Augustówka, złożonej z działek o nr ew. 105/3, 117/1 i 134/1, z obrębu 0534, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr
- e) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Osieckiej, złożonej z działek o nr ew. 16 i 14/3, z obrębu 3-05-09, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00101256/6,
- f) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Mehoffera, stanowiącej działkę nr ew. 51/10, z obrębu 4-01-22, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA3M/00210145/1,
- g) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Koprzywiańskiej, stanowiącej działkę nr ew. 176, z obrębu 3-04-16, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00228160/2,

Rodzaj zabezpieczenia	Wyszczególnienie zabezpieczonego zobowiązania	Wartość zabezpieczenia
- hipoteka, w tym:		
- hipoteka na nieruchomości KW nr PL10/00043087/0 na rzecz Millenium /Bank dot. Umowy o kredyt inwestycyjny nr 11931/18/406/04 z dn. 10.08.2018	9 300 000	14 880 000
- hipoteka na nieruchomości KW nr PL10/00043087/0 na rzecz Millenium /Bank dot. Umowy o kredyt inwestycyjny nr 11930/18/406/04 z dn. 10.08.2018	9 450 000	15 120 000
- hipoteka na nieruchomości KW nr PL10/00043087/0 na rzecz Millenium /Bank dot. Umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr A1/11929/18/400/04 z dn. 10.08.2018	2 000 000	3 200 000
- zastaw rzeczowych aktywów trwałych – umowa przewłaszczenia zbioru środków trwałych z dn. 31.08.2018 – jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego o numerze 11931/18/406/04 z dn. 10.08.2018	19 940 064	7 080 000
- inne: przewłaszczenie na zabezpieczeni kwoty pieniężnej w wysokości 3 mln PLN na rzecz Millenium Bank	3 000 000	3 000 000
Razem	43 690 064	43 80 000

6.25. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe wynikające z umów o kredyt zawartych przez spółkę HM Factory Sp. zo.o.: weksel in blanco o numerze AR000701059 do kredytu na rzecz Millenium Bank- zabezpieczenie łączne z hipoteka do kwoty 14 880 000

Na dzień 31 grudnia 2020r. zobowiązania warunkowe występują w postaci 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 pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

Utworzono rezerwę na część kwoty sporów w wysokości 250.000.

6.26. Istotne gwarancje i poręczenia

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

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

	2020	2019
1. Sprzedaż usług	6 731 839	12 326 883
2. Sprzedaż materiałów	464 909	1 192 988
3. Sprzedaż towarów	0	0
4. Sprzedaż produktów	97 022 346	80 300 419
5. Inne przychody ze sprzedaży		0
RAZEM	104 219 093	93 820 290
w tym:	-	-
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	76 732 585	66 949 140
Sprzedaż eksportowa	27 486 508	26 871 150

6.28. Informacje o kosztach operacyjnych

	2020	2019
A. Koszty wg rodzajów	97 085 628	77 638 800
1. Amortyzacja	2 516 790	2 398 206
2. Zużycie materiałów i energii	48 161 768	47 697 971
3. Usługi obce	39 102 568	20 728 007
4. Podatki i opłaty, w tym:	540 769	537 302
5. Wynagrodzenia	4 316 587	3 850 461
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	798 202	742 168
7. Pozostałe koszty rodzajowe	1 648 942	1 684 686

6.29. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	2020	2019
Podatek dochodowy bieżący	688 493	2 587 967

Podatek odroczony	-160 667	-950 699
Razem	527 826	1 637 267

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	2 689 556	9 009 196
Podatek wg stawki 19%	511 016	1 711 747
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	527 826	1 637 267
Efektywna stawka podatkowa	20%	18%

Różnice pomiędzy efektywną stawką podatkową a stawką podatku 19% wynikają z różnic trwałych kosztów w kwocie 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.

6.30. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

W dniu 02.01.2021 r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Poznań Horyzont Sp. k. podpisała z HM Construction sp. z o.o. Umowę o roboty budowlane w trybie Generalnego wykonawstwa na realizację inwestycji przy ul. Czarnucha w Poznaniu. Na nieruchomości powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym.

W dniu 18 lutego 2021 r. został podpisany list intencyjny pomiędzy ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. a Krajowym Zasobem Nieruchomości. Spółka ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. będzie współpracować z KZN przy realizacji programu Mieszkanie Plus, który jest jednym z głównych filarów Narodowego Programu Mieszkaniowego Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii.

List podpisali Pan Mariusz Wal, Prezes ARP Prefabrykacja Sp. z o.o., Pani Urszula Hofman, Członek Zarządu ARP Prefabrykacja Sp. z o.o., oraz Pan Bartłomiej Drudziński, Prezes KZN.

Współpraca będzie polegać w szczególności na realizacji zadań w obszarach projektowania oraz realizacji inwestycji z wykorzystaniem usług, technologii oraz potencjału naszej spółki.

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 12.03.2021r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Poznań Horyzont Sp.k. podpisała z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Czarnucha w Poznaniu w kwocie 16.500.000 zł.

W dniu 18.03.2021r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Poznań St@rtap Sp.k. podpisała z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu w kwocie 8.000.000 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.

W dniu 16.04.2021 r. Spółka Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. podpisała ze Spółką HM Construction sp. z o.o. Umowę o roboty budowlane w trybie Generalnego wykonawstwa, na realizację inwestycji przy ul. Czesława Niemena 6 w Poznaniu. Na nieruchomości powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym. Do umowy został podpisany dnia 16.04.2021r aneks zmieniający między innymi wysokość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy.

W dniu 22.04.2021 r. Spółka HM Factory Sp. z o.o. podpisała ze spółką HM Construction sp. z o.o. Umowę usługi budowlanej w zakresie konstrukcji prefabrykowanej Nr 109-21K dla inwestycji „Nowa Łacina Niemena 6”, na nieruchomości położonej w Poznaniu, działka numer 25/7, 9/6.

Spółka HM Factory Spółka z o.o.:

1. 15.02.2021 podpisała umowę na realizację dwóch budynków mieszkalnych w Uppsala, Szwecja z firmą Smidmek AB (spółka-córka firmy PEAB AB); Zakres prac : produkcja, dostawa, koordynacja; realizacja w roku 2021/2022. Wartość kontraktu 9 919 859 SEK ~ 4 509 026 PLN. Rozpoczęcie realizacji we wrześniu 2021r.
2. Rozpoczęła rozbudowę zakładu produkcyjnego w Sochaczewie w postaci zwiększenia magazynu zewnętrznego i połączenia komunikacji z drugą halą magazynową. Szacowana wartość inwestycji: 920 000 zł, termin realizacji: luty – sierpień 2021.

6.31. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

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

6.32. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

	2020	2019
Ogółem, z tego:	51	51

– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	22	21
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	29	30
– uczniowie		
– osoby wykonujące pracę nakładczą		
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych		

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

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

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

	2020	2019
1 Wynagrodzenie Zarządu	658 420	805 587
2 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	136 239	62 278
RAZEM	794 659	867 865

6.35. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020	Wartość na 01.01.220
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	11 493 905	4 544 763
2.	Inne środki pieniężne	3 001 170	3 000 000
	Razem	14 495 075	7 544 763

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 żadna ze Spółek z Grupy nie przerwała prac na budowie przy realizacji inwestycji. Nie było żadnych przerw w wykonywaniu prac przez wykonawców, co pozwoli zakończyć inwestycje w planowanych terminach.

Również spółka HM Factory Sp. z o.o. nie odczuła skutków Covid, zakład produkcyjny nie wstrzymał produkcji. Zakład cały czas pracował zgodnie z planem.

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.

W ramach tarczy Spółki z grupy kapitałowej otrzymały wsparcie w postaci mikropożyczki w kwocie po 5.000 zł.

Spółka HM Factory Sp. z o.o. uzyskała subwencję finansową w kwocie 1.629.600 zł z możliwością umorzenia części. Przez okres 3 miesięcy (kwiecień maj, czerwiec) Spółka korzystała z odroczenia w spłacie rat kapitałowych kredytów na wartość 623.922zł.

6.37 Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi

OPIS	TRANSAKcja KUPNA	TRANSAKcja SPRZEDAży
Piotr Hofman		
sprzedaż nieruchomości w Dębках	1 319 175	-
najem lokalu usługowego przy Kordeckiego 45	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 lokalu	-	738

Inwestor HM Sp zoo		
obsługa księgowa	-	12 177
usługa 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 księgowa	-	1 476
obsługa biurowa	-	3 911
podnajem lokalu	-	554
HB Inwestor Sp zoo		
obsługa księgowa	-	4 428
HB Inwestor Sp zoo SK		
obsługa księgowa	-	17 712
obsługa biurowa	-	51 660
refaktury kosztów inwestycji	88 526	-
konsultacje przy zakupie nieruchomości	272 317	-
usługa reklamy	422 871	-
konsultacje sprzedażowe	710 365	-
Opracowanie -analizy, cenniki, biznesplany	82 410	-
Timedix P. Hofman J. Mielcarz Sp.J.		
obsługa księgowa	-	1 476
obsługa biurowa	-	2 214
STARTAP WISŁA Sp. z o.o.		
podnajem lokalu	-	738
Iweta Mikołaj Mielcarz		
usługi doradztwa	29 758	-
Urszula Hofman		
Zakup nieruchomości	1 072 500	-
Bartosz Dąbrowski, 3C Group Bartosz Dąbrowski		
odsetki od pożyczek	-	11 878
usługi zarządzania	264 204	-
ARP PREFABRYKACJA Sp. z o.o.		
podnajem biura	-	492
	pożyczki udzielone	pożyczki
	- saldo	otrzymane
		- saldo
Bartosz Dąbrowski	400 000	-

Piotr Hofman	-	3 339 600
--------------	---	-----------

6.38 Pozostałe aktywa finansowe

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

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

Lp.	Rodzaj usług	Rok bieżący	Rok poprzedni
1	Obowiązkowe badanie rocznych sprawozdań finansowych i przegląd sprawozdań śródrocznych	95 500	100 600
2	Inne usługi poświadczające	0	0,00
3	Usługi doradztwa podatkowego	0	0,00
4	Pozostałe usługi	0	0,00
	RAZEM	95 500	100 600

6.40 Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Wybrane dane ze skonsolidowanej sytuacji finansowej	31.12.2020 PLN	31.12.2019 PLN	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Aktywa trwałe	31 022 219	30 566 158	6 722 332	7 177 682
Zapasy	145 100 193	118 632 242	31 442 358	27 857 753
Należności krótkoterminowe	12 966 706	11 072 426	2 809 809	2 600 077
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 495 075	7 544 763	3 140 997	1 771 695
Kapitał własny	31 984 780	29 369 739	6 930 914	6 896 733
Zobowiązania długoterminowe	42 592 937	53 733 584	9 229 639	12 617 960
Zobowiązania krótkoterminowe	130 392 520	88 941 782	28 255 292	20 885 707
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6148	4,2585

Wybrane dane ze skonsolidowanego Rachunku zysków i strat	okres 01.01.2020 -31.12.2020 PLN	okres 01.01.2019 -31.12.2019 PLN	okres 01.01.2020 -31.12.2020 EUR	okres 01.01.2019 -31.12.2019 EUR
Przychody netto ze sprzedaży	104 219 093	93 820 290	23 293 347	21 809 543
Zysk przed opodatkowaniem	2 689 556	9 009 196	601 126	2 094 285
Zysk netto	2 161 730	7 371 929	483 155	1 713 685
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,4742	4,3018



Warszawa, 30.04.2020r.

Zarząd:
Piotr Hofman, Prezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:
Anna Zawadka