



SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za I półrocze 2023 kończące się 30.06.2023 r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	4
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.	4
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023r..	5
3. Oświadczenia Zarządu	6
II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.....	7
1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego	7
2. Podstawowe dane jednostki dominującej	7
3. Przedmiot działalności	8
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest	8
5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	11
6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki	12
8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	14
9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej.....	14
10. Udzielone poręczenia i gwarancje.....	14
11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	14
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	15
III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2023	16
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	16
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat	18
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów.	19
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	20
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	22
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego	23
skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej.....	23
Podstawowym przedmiotem działalności Spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.	25
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	25
6.3. Działalność zaniechana.....	26

6.4.	Zasady rachunkowości.....	27
6.5.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	27
6.6.	Zmiany wartości szacunków	29
6.7.	Informacje na temat segmentów działalności	29
6.8.	Informacje na temat przychodów	30
6.9.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	30
6.10.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	30
6.11.	Zapasy	30
6.12.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	31
6.13.	Zobowiązania finansowe	31
6.14.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	31
6.16.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	33
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2023	34
1.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	34
2.	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat	36
3.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	36
4.	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	37
5.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	38
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego 39	
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.	39
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	40
6.3.	Zasady rachunkowości.....	40
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	40
6.5.	Zmiany wartości szacunków	41
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	42
6.7.	Informacje na temat przychodów	42
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	43
6.9.	Zapasy	43
6.10.	Inwestycje długoterminowe	43
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	44
6.12.	Zobowiązania finansowe	44

6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	44
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.....	47
V.	RAPORTY Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	47

I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023 r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2023	Stan na 31.12.2022	Stan na 30.06.2023	Stan na 31.12.2022
Aktywa trwałe	5 054 232	27 672 130	1 135 706	5 900 367
Zapasy	115 463 162	247 624 875	25 945 029	52 799 607
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 316 518	24 586 993	1 419 347	5 242 541
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	11 461 703	10 283 446	2 575 490	2 192 679
Kapitał własny	65 860 041	42 695 053	14 799 012	9 103 617
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	33 837 961	57 211 714	7 603 524	12 198 920
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	38 805 352	216 893 731	8 719 716	46 246 984

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia
30.06.2023 r. 4,4503

Kurs średni NBP z dnia
31.12.2022 r. 4,6899

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2023- 30.06.2023	okres 01.01.2022- 30.06.2022	okres 01.01.2023- 30.06.2023	okres 01.01.2022- 30.06.2022
	Dane przekształcone			
Przychody netto ze sprzedaży	186 889 185	7 487 594	40 513 589	1 612 767
Zysk przed opodatkowaniem	15 524 758	(4 665 201)	3 365 436	(1 004 847)
Zysk netto	23 713 924	(4 093 679)	5 140 673	(881 745)

Kurs PLN/EUR średni za okres
sprawozdawczy

4,6130

4,6427

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2023r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2023	Stan na 31.12.2022	Stan na 30.06.2023	Stan na 31.12.2022
Aktywa trwałe	107 255 547	129 137 192	24 100 745	27 535 170
Zapasy	8 640 349	8 360 619	1 941 521	1 782 686
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	453 645	449 273	101 936	95 796
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	183 455	294 270	41 223	62 745
Kapitał własny	78 716 530	64 725 922	17 687 915	13 801 131
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	21 732 031	41 906 494	4 883 273	8 935 477
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	16 296 712	31 649 787	3 661 936	6 748 499
Dane zostały przeliczone według kursu EUR:				
Kurs średni NBP z dnia 30.06.2023 r.	4,4503			

Kurs średni NBP z dnia 31.12.2022 r.	4,6899
---	--------

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres	okres	okres	okres
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Przychody netto ze sprzedaży	1 764 404	15 712 755	382 485	3 384 400
Zysk przed opodatkowaniem	15 660 023	(657 725)	3 394 759	(141 669)
Zysk netto	13 990 609	(657 725)	3 032 866	(141 669)
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,6130	4,6427

3. Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu spółki HM INWEST S.A. w sprawie skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r.

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Grupę lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że dane zawarte w sprawozdaniu finansowym odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy kapitałowej oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością.

II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.

1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego

Skonsolidowany raport półroczny został przygotowany na podstawie par. 60 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez zarząd w dniu 29 września 2023r.

2. Podstawowe dane jednostki dominującej

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupainwest.pl
Adres strony internetowej	www.grupainwest.pl
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 Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu
Rada Nadzorcza	- Urszula Hofman – Przewodnicząca Rady - Ewa Hofman – Członek Rady - Irmina Kaczmarek – Członek Rady - Wojciech Karkosik – Członek Rady

3. Przedmiot działalności

HM Inwest S.A. (dalej: Spółka, Emitent) jako firma deweloperska ma istotny wpływ na rozwój miast, społeczności lokalnych i rodzin. Wpływ ten mierzy się nie tylko oddanymi metrami kwadratowymi mieszkań, ale również zmianą, jaka zachodzi w przestrzeni wspólnej i w jakości życia rodzin. Jesteśmy świadomi odpowiedzialności, jaka na nas spoczywa w procesie dostarczania klientom bezpiecznych i komfortowych mieszkań oraz prowadzenia inwestycji i sprzedaży transparentnie, uczciwie i w zgodzie z etycznymi standardami. Rozpoczynając inwestycje w tkance miasta, stajemy się odpowiedzialni również za przestrzeń wspólną. Chcemy, aby nasza firma rozwijała się w sposób zrównoważony, świadoma swojego wpływu na otoczenie społeczne i środowiskowe. W efekcie postanowiliśmy zdefiniować odpowiedzialność społeczną HM Inwest, określić naszą mapę interesariuszy, kanon wartości i strategiczne kierunki rozwoju.

Spółka HM Inwest S.A. większość swoich inwestycji realizuje poprzez spółki celowe, które są w istotnej części własnością Spółki HM Inwest S.A. Model ten pozwala na łatwiejszy system rozliczeniowy oraz uzyskanie płynności kredytowej dla realizacji procesu budowlanego. Prowadzone inwestycje deweloperskie przede wszystkim są na rynku poznańskim oraz hiszpańskim. Od początku swojej działalności zrealizowaliśmy ponad 80 inwestycji, co przekłada się na ok. 3500 mieszkań.

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

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

4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) na 30.06.2023r. wchodzi Emitent i 15 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji.

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 30.06.2023 r.

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 4.950,00 zł

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

JP Development Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 4.860.686,94 zł

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

HM Project sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena S.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.243.697,73

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k
ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 5.760.936,89 zł

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

Osiedle Wiklinowa Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000868423; NIP: 525842327; REGON: 387521360

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Osiedle Wieniawa Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000741551; NIP: 5252758868; REGON: 380916925

Wartość wkładu: 50.000,00 zł

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

Osiedle Botaniczne Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000893222; NIP: 5252857369; REGON: 388627511

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Biedrusko Inwest Sp. z o.o. (dawniej: Osiedle Leśne Warszawa Sp. z o. o.)

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000886415; NIP: 7011022977; REGON: 388331236

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Nowa Łacina 6 Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582522; NIP: 1132897111; REGON: 362815109

Wartość wkładu: 11.791.000,00 zł

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

Jasielska Inwest Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000886415; NIP: 7011080549, REGON: 521556263,

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

Bassa Rodona, 6

Sitges (08870)

NIF B67213645

Kapitał: 50.000,00 EUR

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 70%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Ptasia Inwest Sp. z o. o. (dawniej: St@rtAp Wisła Sp. z o.o.)

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS : 0000688294; NIP: 7010707727; REGON: 367949240

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Stan akcjonariatu na dzień przekazania raportu – lista znaczących akcjonariuszy:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	HM Holding Sp. z o.o.	1 058 316	45,30%	45,30%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 163 576	49,80%	49,80%
3	Pozostali	114 597	4,90%	4,90%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim procesem inwestycyjnym, dlatego też w poszczególnych okresach sprawozdawczych możliwy jest mniejszy zysk, a nawet wystąpienie straty. Sytuacja ta spowodowana jest trwającymi inwestycjami, które rozliczane będą w następnych okresach. W tych też okresach wykazane zostaną przychody z inwestycji. Spółka ponosi bieżące koszty związane ze swoim funkcjonowaniem, w tym koszty ogólne zarządu, które obciążają wynik bieżącego okresu. Przychody z działalności deweloperskiej wykazywane są natomiast w momencie zakończenia inwestycji - podpisania aktów przenoszących własność lokali (proces deweloperski trwa ok 2-3 lata).

Wyniki finansowe za I półrocze 2023 r. i za I półrocze 2022 r. są następujące:

	I półrocze 2023r. kończące się 30.06.2023	I półrocze 2022r. kończące się 30.06.2022
Skonsolidowany zysk (strata) netto	23 713 924	(4 093 679)
Skonsolidowany całkowity dochód	23 713 924	(4 093 679)
Jednostkowy zysk (strata) netto	13 990 609	(657 725)
Jednostkowy całkowity dochód	13 990 609	(657 725)

W dniu 13.01.2023 r. spółka zależna HM Inwest S.A. Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntową położoną w Warszawie, Dzielnica Białołęka przy ul. Wiklinowej wraz z prawami autorskimi do dokumentacji projektowej oraz prawami do wydanej dla nieruchomości decyzji pozwolenia na budowę za łączną cenę 13.000.000 zł netto.

W dniu 14.02.2023 r. spółka zależna HM INWEST S.A. Osiedle Wieniawa Sp. z o. o. zawarła umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntową położoną w Warszawie, Dzielnica Ursus przy ul. Leszczyńskiego, za łączną cenę 4.200.000 zł netto.

W dniu 28.02.2023 r. HM Inwest S.A. podpisał Przyrzeczoną Umowę Sprzedaży Udziałów HM Factory Sp. z o.o. dotyczącą sprzedaży na rzecz Lafarge Cement S.A. z siedzibą w Małgoszcu 94% udziałów w kapitale zakładowym HM Factory Sp. z o.o., tj. wszystkie udziały posiadane przez HM Inwest S.A. w kapitale zakładowym HM Factory Sp. z o.o. Umowa Sprzedaży Udziałów została zawarta w wykonaniu Przedwstępnej Umowy Sprzedaży Udziałów z dnia 29.11.2022 r. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów uzależnione było od spełnienia się warunków zawieszających i realizacji zobowiązań Sprzedających, w tym w szczególności w postaci uzyskania zgody antymonopolowej rozumianej jako wydanie przez Prezesa UOKiK, w drodze decyzji, bezwarunkowej zgody na dokonanie Koncentracji polegającej na przejściu przez Kupującego kontroli nad Spółką, zgodnie z przepisami Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów. Wstępna Cena Sprzedaży Udziałów została określona na kwotę 14.544.215,98 zł.

W dniu 30.03.2023 r. przez spółkę zależną St@rtap Wisła Sp. z o.o. podpisano umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Wiśle wraz z prawami autorskimi do dokumentacji projektowej oraz prawami do wydanej dla nieruchomości decyzji pozwolenia na budowę za łączną cenę 10.700.000 zł netto.

W dniu 24.05.2023 r. spółka zależna Jasielska Inwest Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu z Bankiem Nowym S.A. Kwota kredytu to 75.160.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji w Poznaniu przy ul. Jasielskiej oraz refinansowanie w kwocie 16.992.000,00 zł, poprzez spłatę kredytu udzielonego przez Bank na podstawie umowy kredytu części ceny netto oraz kosztów nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Poznaniu przy ulicy Jasielskiej. Okres kredytowania to 24.05.2023 r. do 24 listopada 2025 r.

W czerwcu 2023r Spółka HM INWEST S.A. dokonała przedterminowej całkowitej spłaty kredytu w ramach umowy korporacyjnej linii kredytowej. Kredyt został udzielony przez Velo Bank S.A. z siedzibą w Warszawie. W związku z przedterminową całkowitą spłatą kredytu i wygaśnięciem wszystkich zobowiązań z niej wynikających, wygasły zabezpieczenia ustanowione na mocy umowy kredytowej, w tym hipoteka umowna łączna na nieruchomościach należących do spółki lub jej podmiotów powiązanych.

7. Wpływ sytuacji gospodarczej na bieżącą działalność grupy

W I półroczu 2023 roku wszystkie inwestycje w Grupie realizowane były zgodnie z harmonogramem. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprawia się, co jest wynikiem obniżenia stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski, jak również, złagodzeniem przez Komisję Nadzoru Finansowego rekomendacji dotyczącej obliczania zdolności kredytowej dla klientów indywidualnych. Wprowadzenie rządowego programu Bezpieczny kredyt 2%, który ma wesprzeć nabywców pierwszych mieszkań wpływa na zwiększenie zainteresowania przez nabywców.

W lutym 2022 r. dokonano rosyjskiej inwazji na Ukrainę, co doprowadziło do zaburzenia gospodarki w całym regionie. Spółka HM Inwest S.A. i podmioty zależne prowadzą działalność na terenie Polski oraz Hiszpanii. Zdaniem Zarządu wpływ wojny wywołanej przez Rosję przyczynia się na wzrost kosztów budowy, utratę pracowników z branży budowlanej, ale również na popyt na mieszkania. Zarząd na bieżąco monitoruje wpływ obecnej sytuacji na przedsiębiorstwo i podejmuje niezbędne działania celem pomniejszenia negatywnego wpływu obecnej sytuacji.

8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych

Do dnia publikacji niniejszego raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Na dzień 30 czerwca 2023 r. Spółki z Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej.

10. Udzielone poręczenia i gwarancje

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

11. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

12. Istotne transakcje po dniu bilansowym

W dniu 1.09.2023 r. dokonano sprzedaży przez Spółkę do spółki celowej St@rtap Wisła Sp. z o.o. niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Ptasiej wraz z autorskimi prawami majątkowymi do dokumentacji projektowej, prawami do decyzji pozwolenia na budowę oraz prawami do wszelkich innych opinii, decyzji oraz postanowień administracyjnych i urzędowych dotyczących planowanej budowy na przedmiotowej nieruchomości. Na nieruchomości spółka celowa realizować będzie inwestycję mieszkaniową polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami. W budynku znajdować się będzie 118 lokali mieszkalnych oraz lokal usługowy. Łączna cena sprzedaży netto to 16.100.000 zł.



W dniu 1.09.2023 r. nastąpiła zmiana umowy spółki St@rtap Wisła Sp. z o.o., w której m.in. zmieniono nazwę spółki na Ptasia Inwest Sp. z o.o. Zmiana umowy spółki będzie skuteczna z chwilą wpisu zmiany umowy spółki do Krajowego Rejestru Sądowego.

12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty

Według stanu na dzień przekazania raportu Emitent zatrudniał 2 osoby na umowę o pracę.

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2023

1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2023-06-30	2022-12-31	2022-06-30
AKTYWA TRWAŁE			
Wartość firmy	4 371 622	4 371 622	3 556 622
Wartości niematerialne i prawne	-	60 787	-
Rzeczowe aktywa trwałe	647 348	22 747 946	23 740 738
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	577	389 178	573 369
Pozostałe aktywa finansowe	10 603	-	8 450
Rozliczenia międzyokresowe	24 082	57 697	408 031
Aktywa trwałe razem	5 054 232	27 627 230	28 287 209
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	115 463 162	247 624 875	218 627 752
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 316 518	24 586 993	22 860 012
Należności z tytułu podatku dochodowego	179 476	10 732	580 144
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	28 264	6 662 671	10 028 101
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	11 461 703	10 283 446	14 968 720
Inwestycje finansowe	-	4 551	2 182 561
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	133 449 123	289 173 268	269 247 289
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe razem	133 449 123	289 173 268	269 247 289
Aktywa razem	138 503 355	316 800 498	297 534 499

	2023-06-30	2022-12-31	2022-06-30
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	63 225 076	39 994 885	39 406 931
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(145 883)	6 808	1 836
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	65 415 505	42 338 005	41 745 078
Udziały niekontrolujące	444 536	357 048	96 361
Kapitał własny razem	65 860 041	42 695 053	41 841 439
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	33 541 817	57 211 714	110 326 269
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	296 144	-	-
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	33 837 961	57 211 714	110 326 269
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	15 393 451	85 860 053	56 667 365
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	16 407 203	101 479 836	63 777 527
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 786 026	28 080 444	24 671 116
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	986 672	1 223 398	783
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	38 805 352	216 893 731	145 366 790
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	38 805 352	216 893 731	145 366 790
Zobowiązania i rezerwy razem	72 643 314	274 105 445	255 693 059
Zobowiązania i kapitały własne razem	138 503 355	316 800 498	297 534 499

2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2023-01-01 - 2023-06-30	2022-01-01 - 2022-06-30 Dane przekształcone
Przychody ze sprzedaży	186 889 185	7 487 594
Koszt własny sprzedaży	(159 647 396)	(3 606 947)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	27 241 789	3 880 648
Koszty sprzedaży i reklamy	(3 443 718)	(1 967 338)
Koszty ogólnego zarządu	(3 314 990)	(3 618 424)
Inne przychody	429 228	34 911
Inne koszty	(342 796)	(362 331)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	20 569 513	(2 032 534)
Przychody finansowe	631 586	2 359 557
Koszty finansowe	(5 676 341)	(4 992 223)
Zysk przed opodatkowaniem	15 524 758	(4 665 201)
Podatek dochodowy (działalność kontynuowana)	(3 789 002)	(20 588)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	11 735 756	(4 685 789)
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	11 978 168	592 110
Zysk (strata) netto	23 713 924	(4 093 679)
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	23 230 191	(3 918 148)
udziałów niekontrolujących	483 735	(175 532)

Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	9,74	-1,68
Z działalności kontynuowanej	4,82	-1,93
Z działalności zaniechanej	5,13	0,25
Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	9,74	(1,68)
Z działalności kontynuowanej	4,82	(1,93)
Z działalności zaniechanej	5,13	0,25

3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2023-01-01 - 2023-06-30	2022-01-01 - 2022-06-30
Zysk (strata) netto	23 713 924	(4 093 679)
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	(218 131)	(13 862)
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(218 131)	(13 862)
Inne całkowite dochody razem	(218 131)	(13 862)
Całkowity dochód za okres	23 495 793	(4 107 541)
Całkowite dochody przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	23 077 499	(3 927 851)
udziałów niekontrolujących	418 295	(179 690)

4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2023-01-01	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości						
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				-		-
Stan na 2023-01-01 po korektach	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
Całkowity dochód za okres		23 230 191	(152 692)	23 077 499	418 295	23 495 794
w tym						0
Zysk (strata) netto		23 230 191		23 230 191	483 735	23 713 926
Inne całkowite dochody razem			(152 692)	(152 692)	(65 440)	(218 132)
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				0	(330 807)	(330 807)
Zmiany w grupie kapitałowej	-	23 230 191	(152 692)	23 077 499	87 488	23 164 986
Zmiany kapitału własnego w okresie						
Stan na 2023-06-30	2 336 312	63 225 076	(145 883)	65 415 505	444 536	65 860 041
Stan na 2022-01-01	2 336 312	43 325 078	11 539	45 672 929	276 051	45 948 980
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości						
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych						
Stan na 2022-01-01 po korektach	2 336 312	43 325 078	11 539	45 672 929	276 051	45 948 980

Całkowity dochód za okres		(3 918 148)	(9 703)	(3 927 851)	(179 690)	(4 107 541)
w tym						-
Zysk (strata) netto		(3 918 148)		(3 918 148)	(175 532)	(4 093 679)
Inne całkowite dochody razem			(9 703)	(9 703)	(4 158)	(13 862)
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				-	-	-
Zmiany w grupie kapitałowej	-	(3 918 148)	(9 703)	(3 927 851)	(179 690)	(4 107 541)
Zmiany kapitału własnego w okresie						
Stan na 2022-06-30	2 336 312	39 406 931	1 836	41 745 078	96 361	41 841 439

5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	28 799 683	(4 073 091)
Korekty razem	22 636 730	(54 227 654)
Amortyzacja	36 088	1 097 486
Przychody/koszty z tytułu odsetek	4 254 099	3 439 081
Zyski/straty inwestycyjne	(13 274 925)	172 850
Zmiana stanu rezerw	296 144	-
Zmiana stanu zapasów	132 161 713	(92 329 935)
Zmiana stanu należności	18 439 219	3 155 977
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(108 684 163)	34 420 884
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	6 634 407	(6 718 448)
Inne korekty	(17 225 852)	2 534 450
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	51 436 413	(58 300 745)
Podatek dochodowy zapłacony	(4 901 921)	(42 342)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	46 534 492	(58 343 087)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	172 965	(1 019 579)
Splata pożyczek	519 119	-
Pożyczki udzielone	-	-
Odsetki otrzymane	-	-
Wydatki związane z przejęciem kontroli nad przedsiębiorstwem	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	(3 840 140)	450 000
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 148 056)	(569 579)

**PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI
FINANSOWEJ**

Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	2 970 023	94 118 909
Splaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(39 779 802)	(28 726 054)
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(5 514 457)	(5 228 562)
Inne wpływy/wydatki finansowe	116 057	(432 711)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(42 208 179)	59 731 582
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI	1 178 257	818 915
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	(3 337)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	1 178 257	815 579
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU	10 283 446	14 153 142
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU	11 461 703	14 968 720

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJACA

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
Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

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

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 30 czerwca 2023 r. 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 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
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Ptasia Inwest Sp. z o.o. (dawniej: Startap Wiśła Sp. z o.o.)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

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

Firma HM Construction Sp. z o.o. świadczy usługi budowlane dla innych spółek w Grupie.

6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej

Sprawozdania jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym 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 Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej HM Inwest zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień 30 czerwca 2023 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe podległy przeglądowi przez biegłego rewidenta.

6.3. Działalność zaniechana

W dniu 28.02.2023 r. HM Inwest S.A. podpisał Przyrzeczoną Umowę Sprzedaży Udziałów HM Factory Sp. z o.o. dotyczącą sprzedaży na rzecz Lafarge Cement S.A. z siedzibą w Małgoszczu 94% udziałów w kapitale zakładowym HM Factory Sp. z o.o., tj. wszystkich udziałów posiadanych przez HM Inwest S.A. w kapitale zakładowym HM Factory Sp. z o.o. (dalej jako „Umowa Sprzedaży Udziałów”).

W momencie sprzedaży udziałów aktywa netto HM Factory wynosiły 6 421 457,88 zł (na 31.12.2022 r. aktywa netto tego podmiotu wynosiły 6 867 484,89 zł).

Na moment sprzedaży udziałów strata HM Factory sp. z o.o. wynosiła (-)446 027,01 zł, na co składały się:

Przychody operacyjne w kwocie 5 477 049,53 zł,

Koszty operacyjne w kwocie (-) 4 886 508,25 zł,

Koszty ogólnego zarządu w kwocie w kwocie (-) 485 460,91 zł,

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 695,14 zł,

Pozostałe koszty operacyjne w kwocie (-) 23 679,58 zł,

Przychody finansowe w kwocie 20 283,95 zł,

Koszty finansowe w kwocie (-) 548 406,89 zł,

Podatek dochodowy w kwocie 0 zł.

W związku ze sprzedażą udziałów HM Inwest SA rozpoznała utratę kontroli nad sprzedaną jednostką zależną, w związku z czym wprowadzono odpowiednie korekty konsolidacyjne dotyczące tego zagadnienia (m.in. rozliczono udziały niekontrolujące znajdujące się w tym podmiocie). Dodatkowo, w związku z faktem, że działalność HM Factory sp. z o.o. stanowiła znaczącą część działalności stanowiący osobny segment działalności („Działalność produkcyjna”), w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej HM Inwest SA wyodrębniono działalność zaniechaną.

Zysk z działalności zaniechanej w kwocie 11 978 168 zł obejmuje stratę netto zbytej jednostki zależnej (uwzględniający jej przychody i koszty wygenerowane od początku roku obrotowego do dnia sprzedaży), zysk ze zbycia jej aktywów netto oraz odpowiednie korekty konsolidacyjne.

Zgodnie z wymaganiami MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana” HM Inwest SA przekształciła również dane porównawcze prezentowane za porównywalny okres w rachunku zysków i strat wyodrębniając stratę netto jednostki zależnej (tworzoną przez jej przychody, koszty, zyski i straty) jako działalność zaniechaną.

Z poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat wyodrębniono następujące elementy, które zostały wykazane w ramach straty działalności zaniechanej w kwocie 592 109,98 zł:

Przychody operacyjne (przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów) w kwocie 29 314 567,97

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w kwocie (-) 26 580 832,47

Koszty ogólnego zarządu w kwocie (-) 1 126 624,87

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 201 636,29

Pozostałe koszty operacyjne w kwocie (-) 1 810,78

Przychody finansowe w kwocie 0 zł

Koszty finansowe w kwocie (-) 1 215 257,66

Podatek dochodowy w kwocie 0,00

6.4. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. z wyjątkiem wyszczególnionych zmian wskazanych w punkcie 6.5 obowiązujących na dzień sprawozdawczy.

6.5. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Standardy i interpretacje przyjęte do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości , zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów Zmiana dotyczy wprowadzenia definicji wartości szacunkowych.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych Zmiana w MSR 1 związana z ujawnianiem informacji. W standardzie zastąpiono wymóg ujawniania przez jednostki „znaczących” zasad rachunkowości wymogiem ujawniania „istotnych” zasad rachunkowości.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy - podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. W MSR 12 wprowadzono wymóg ujęcia w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań z podatku dochodowego odroczonego także w przypadku transakcji innych niż połączenia jednostek gospodarczych, które w momencie początkowego ujęcia generują dodatnie i ujemne różnice przejściowe o identycznej wartości.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - wprowadzenie standardu regulującego umowy ubezpieczeniowe.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 17 i MSSF 9 , Odroczenie stosowania oraz wyłączenie z zakresu niektórych produktów	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 17 oraz MSSF 9 -Dane porównawcze (zmiany związane z prezentacją danych porównawczych przy pierwszym zastosowaniu MSSF 17 i MSSF 9)	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

Przyszłe zmiany w standardach i nowe standardy, które wejście w życie jest oczekiwane w kolejnych okresach.

Standardy i interpretacje nie przyjęte jeszcze do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany do MSR 1 , Klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym.	1 stycznia 2024 roku	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 16 Leasing Zmiany do MSSF 16 wymagają aby jednostka, która sprzedała składnik aktywów, a następnie przyjęła go w użytkowanie (leasing zwrotny) ujmowała wartość zobowiązania leasingowego w sposób, który nie prowadzi do powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.	1 stycznia 2024 roku	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

6.6. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.06.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	-	-
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	338 382	954 246
Razem	338 382	954 246

REZERWY	Wartość na 30.06.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	296 144	1 603 867
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
Rezerwy na zobowiązania ogółem	546 144	1 853 867

AKTYWA NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 30.06.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	577	1 669 279

6.7. Informacje na temat segmentów działalności

W związku z opisaną w nocie 6.3 sprzedażą udziałów w HM Factory Sp. z o.o. od początku roku 2023 nie jest już wykazywana działalność produkcyjna. Działalność budowlana świadczona jest wyłącznie w ramach podmiotów z Grupy Kapitałowej. W związku z tym od I kwartału 2023r. Grupa kapitałowa wykazuje tylko działalność deweloperską.

6.8. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2023-30.06.2023	1.01.2022-30.06.2022
Sprzedaż produktów, materiałów, towarów w tym:	186 889 185	7 487 594
Nieruchomości	186 889 185	7 487 594

6.9. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2023 r. – 30.06.2023 r. wynosi 3 789 002 zł. na co składa się:

- podatek bieżący 3 207 654 zł.
- podatek odroczony 581 348 zł.

6.10. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W I półroczu nie miały miejsca inne znaczące zmiany w rzeczowych aktywach trwałych poza zmianami wynikającymi w wyłączenia z konsolidacji spółki HM Factory Sp. z o.o.

6.11. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
1.	Materiały	-	1 445 180
2.	Półprodukty i produkty w toku	83 807 628	243 149 213
3.	Produkty gotowe	30 753 284	2 169 910
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	902 251	860 572
	Razem	115 463 183	247 624 875

W I półroczu 2023 r. Spółki z Grupy nie dokonywały odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.12. Istotne gwarancje i poręczenia

Spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń i gwarancji poza Grupę.

6.13. Zobowiązania finansowe

Spadek zobowiązań finansowych w I półroczu 2023r. wynika z wyłączenia z konsolidacji spółki HM Factory Sp. z o.o., wcześniejszej spłaty obligacji przez Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o., spłatę kredytu deweloperskiego w spółce Nowa Łacina Sp. z o.o. oraz spłatę kredytu w Velo Bank S.A. w spółce HM Inwest S.A. oraz zmniejszenia salda kredytu w Bank Millennium S.A. Spółka Jasielska Inwest Sp. z o.o. spłaciła kredyt na zakup gruntu z kredytu deweloperskiego w Bank Nowy S.A., spłata ta nie spowodowała zmiany zobowiązań finansowych.

6.14. 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
	30.06.2023	30.06.2023		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	6 316 518	6 316 518	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 461 703	11 461 703	poziom 3	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	5 330 627	5 330 627	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	48 935 268	48 935 268	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.06.2022	30.06.2022		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	22 860 012	22 860 012	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	2 182 561	2 182 561	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 968 720	14 968 720	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	24 671 116	24 671 116	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	166 993 634	166 993 634	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. Znacząca część pożyczek udzielonych oraz zaciągniętych zobowiązań oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej. Oznacza to, że wzrost referencyjnych stóp procentowych (np. WIBOR) spowoduje równoczesną zmianę dwóch elementów wykorzystywanych do szacowania wartości godziwej – rynkowej stopy procentowej oraz przepływów pieniężnych oczekiwanych z danej pozycji. W konsekwencji tego wyższe przepływy wynikające z pożyczek (lub wymagane do zapłaty z tytułu kredytów) zostaną zdyskontowane wyższymi stopami procentowymi. W ocenie kierownictwa jednostki wzrost referencyjnych stóp procentowych będzie miał zatem ograniczony wpływ na ustalenie wartości godziwej, przy założonym niezmienionym poziomie ryzyka kredytowego.

6.15. Analiza wymagalności zobowiązań finansowych

Poniższa tabela prezentuje zobowiązania finansowe Grupy kapitałowej z uwzględnieniem umownych terminów wymagalności (niezdyskontowanych przepływów pieniężnych). W przypadku oprocentowania zmiennego, przepływy z tytułu odsetek oszacowano na podstawie stóp referencyjnych z dnia bilansowego.

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	16 809 000	42 114 064	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	5 330 627		

Spółka narażona jest na ryzyko płynności, czyli ryzyko wystąpienia trudności w wypełnieniu przez nią obowiązków wynikających z zobowiązań finansowych, których rozliczenie następuje poprzez dostarczenie środków pieniężnych lub innego rodzaju aktywów finansowych w związku z następującymi pozycjami:

- zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów;
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Spółka narażona jest na ryzyko płynności również w związku z zobowiązaniami niefinansowymi, m.in. zobowiązaniami publiczno-prawnymi.

Szczególna koncentracja ryzyka płynności może pojawić się w momencie umownego wykupu instrumentów dłużnych (odpowiednio spłaty kredytów lub innych zobowiązań) lub złamania warunków emisji (lub kredytu) powodującego konieczność natychmiastowego ich wykupu.

Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco monitoruje ryzyko płynności prowadząc analizy dostępnych środków i zobowiązań.

6.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 1 półroczu 2023r. nie wystąpiły.

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2023

1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2023-06-30	2022-12-31	2022-06-30
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	247 242	271 087	294 933
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	26 906 392	37 729 650	36 919 600
Inne aktywa finansowe	80 101 914	90 851 250	86 381 707
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	285 204	0
Pozostałe aktywa trwałe	0	0	0
Aktywa trwałe razem	107 255 547	129 137 192	123 596 240
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	8 640 349	8 360 619	10 471 034
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	453 645	449 273	1 875 118
Należności z tytułu podatku dochodowego	63 376	10 732	10 732
Inwestycje krótkoterminowe	0	4 551	4 421 658
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	183 455	294 270	2 549 259
Inne aktywa finansowe	0	0	0
Pozostałe aktywa obrotowe	148 900	25 566	0
Aktywa obrotowe razem	9 489 725	9 145 011	19 327 801
Aktywa razem	116 745 273	138 282 203	142 924 041
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	76 380 218	62 389 610	56 496 270
Kapitał własny razem	78 716 530	64 725 922	58 832 582
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	21 435 887	41 906 494	46 818 664
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	296 144	0	118 843
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	21 732 031	41 906 494	46 937 507
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	15 393 452	26 536 263	29 609 035
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	231 407	231 407	824 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	421 853	4 632 117	6 420 610
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	0	50 308
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	16 296 712	31 649 787	37 153 952
Zobowiązania i rezerwy razem	38 028 743	73 556 282	84 091 4559
Zobowiązania i kapitały własne razem	116 745 273	138 282 203	142 924 041

2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2023.01.01 -2023.06.30	2022.01.01-2022.06.30
Przychody ze sprzedaży	1 764 404	15 712 755
Koszt własny sprzedaży	(14 054)	(10 952 706)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 750 350	4 760 049
Koszty sprzedaży i reklamy	(216 281)	(430 729)
Koszty ogólnego zarządu	(2 410 193)	(3 081 710)
Inne przychody	248 095	141 993
Inne koszty	(40 978)	(34 511)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(669 007)	1 355 093
Przychody finansowe	21 600 961	3 014 127
Koszty finansowe	(5 271 932)	(5 026 945)
Zysk przed opodatkowaniem	15 660 023	(657 725)
Podatek dochodowy	(1 669 414)	0
Zysk (strata) netto	13 990 609	(657 725)
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	5,99	(0,28)
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	5,99	(0,28)

3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2023-01-01 - 2023-06-30	2022-01-01 - 2022-06-30
Zysk (strata) netto	13 990 608,75	(657 725)
Inne całkowite dochody razem	0,00	0
Całkowity dochód za okres	13 990 608,75	(657 725)

4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2023-01-01	2 336 312	62 389 610	64 725 922
Stan na 2023-01-01 po korektach	2 336 312	62 389 610	64 725 922
Całkowity dochód za okres		13 990 609	13 990 609
w tym			0
Zysk (strata) netto		13 990 609	13 990 609
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2023-06-30	2 336 312	76 380 218	78 716 530
Stan na 2022-01-01	2 336 312	57 153 995	59 490 307
Stan na 2022-01-01 po korektach	2 336 312	57 153 995	59 490 307
Całkowity dochód za okres		(657 725)	(657 725)
w tym			0
Zysk (strata) netto		(657 725)	(657 725)
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2022-06-30	2 336 312	56 496 270	58 832 582

5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2023-01-01 - 2023-06-30	2022-01-01 - 2022-06-30
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	15 660 023	(657 725)
Korekty razem	(6 469 333)	12 281 927
Amortyzacja	23 846	23 846
Zysk/strata z tytułu odsetek	3 332 356	525 979
Zyski/straty inwestycyjne	(6 825 033)	0
Zmiana stanu rezerw	0	(145 148)
Zmiana stanu zapasów	(279 731)	10 143 936
Zmiana stanu należności	(4 373)	8 230 968
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(2 330 264)	(7 538 269)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	841 413
Inne korekty	(386 134)	199 202
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	9 190 690	11 624 202
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(1 162 174)	(10 732)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 028 516	11 613 470
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(8 608 452)	(32 472 065)
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	37 627 895	451 884
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	(4 551)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	29 014 891	(32 020 181)
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	2 970 023	24 564 977
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(35 306 631)	(656 631)
Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(4 817 614)	(3 111 081)
Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(37 154 222)	20 797 265
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED RÓŻNICAMI KURSOWYMI	(110 816)	390 553
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(110 816)	390 553
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	294 270	2 158 706
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	183 455	2 549 259

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

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

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 Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków poprzez spółki zależne.

6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd HM Inwest S.A. Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień sprawozdawczy 30 czerwca 2023 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

6.3. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., z wyjątkiem zastosowania zmian standardów omówionych w punkcie 6.4.

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Standardy i interpretacje przyjęte do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości , zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów Zmiana dotyczy wprowadzenia definicji wartości szacunkowych.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych Zmiana w MSR 1 związana z ujawnianiem informacji. W standardzie zastąpiono wymóg ujawniania przez jednostki „znaczących” zasad rachunkowości wymogiem ujawniania „istotnych” zasad rachunkowości.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy - podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. W MSR 12 wprowadzono wymóg ujęcia w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań z podatku dochodowego odroczonego także w przypadku transakcji innych niż połączenia jednostek gospodarczych, które w momencie początkowego ujęcia generują dodatnie i ujemne różnice przejściowe o identycznej wartości.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - wprowadzenie standardu regulującego umowy ubezpieczeniowe.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 17 i MSSF 9 , Odroczenie stosowania oraz wyłączenie z zakresu niektórych produktów	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 17 oraz MSSF 9 -Dane porównawcze (zmiany związane z prezentacją danych porównawczych przy pierwszym zastosowaniu MSSF 17 i MSSF 9)	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

Przyszłe zmiany w standardach i nowe standardy, które wejście w życie jest oczekiwane w kolejnych okresach.

Standardy i interpretacje nie przyjęte jeszcze do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany do MSR 1 , Klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym.	1 stycznia 2024 roku	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 16 Leasing Zmiany do MSSF 16 wymagają aby jednostka, która sprzedała składnik aktywów, a następnie przyjęła go w użytkowanie (leasing zwrotny) ujmowała wartość zobowiązania leasingowego w sposób, który nie prowadzi do powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.	1 stycznia 2024 roku	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.06.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
---	-------------------------	-------------------------

Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	338 382	954 246
Razem	338 382	954 246

REZERWY	Wartość na 30.06.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	296 144	0
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
Rezerwy na zobowiązania ogółem	546 144	250 000

AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 30.06.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	285 204

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Spółka nie identyfikuje segmentów działalności na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego.

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów operacyjnych

	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Sprzedaż produktów	0	13 198 451
Obsługa biurowo administracyjna	1 727 264	1 769 115
Usługi wynajmu	37 140	15 015
Pozostała sprzedaż	0	730 174
RAZEM	1 764 404	15 712 755

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2023 r. – 30.06.2023 r. wynosił 1 669 414 zł. , z czego:

podatek bieżący 1 088 066

podatek odroczony 581 348

6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	8 640 349	8 360 619
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
	Razem	8 640 349	8 360 619

W I półroczu 2023 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.10. Inwestycje długoterminowe

Spadek inwestycji długoterminowych spowodowany jest sprzedażą udziałów w spółce zależnej HM Factory Sp. z o.o.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzytelność	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązani a Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	135.000 zł	18.03.2019	31.12.2025
2	HM Inwest	Jasielska Inwest	Bank Nowy S.A.	Umowa kredytowa	225.480.000 zł	24.05.2023	24.11.2025

6.12. Zobowiązania finansowe

Spadek zobowiązań finansowych w I półroczu 2023r. wynika ze spłaty kredytu w Velo Bank S.A. oraz zmniejszenia salda kredytu w Bank Millennium S.A.

6.13. 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
	30.06.2023	30.06.2023		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	80 101 914	80 101 914	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	453 645	453 645	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	183 455	183 455	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	421 853	421 853	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	36 829 339	36 829 339	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.06.2022	30.06.2022		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	89 983 814	89 983 814	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 875 118	1 875 118	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	819 551	819 551	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 549 259	2 549 259	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	6 420 610	6 420 610	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	76 427 699	76 427 699	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.

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

Ryzyko płynności

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko stopy procentowej

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



6.14. Istotne transakcje z podmiotami powiązаными

HM Inwest S.A. świadczyła dla podmiotów powiązanych usługi obsługi biurowo - administracyjnej, których łączna wartość w I półroczu 2023 r. wyniosła 1 684 304 zł.

V. RAPORTY Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Raporty z przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych za I półrocze 2023 r. stanowią załącznik do niniejszego raportu.

28.09.2023r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Piotr Mikosik