



**Grupa Kapitałowa HM Inwest S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za**

**okres sprawozdawczy:**

**01.01.2018 – 31.12.2018**

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

**1.1 Dane identyfikujące jednostkę dominującą oraz Grupę Kapitałową**

**1.1.1 Podstawowe dane o jednostce dominującej**

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

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

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

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sąd rejestrowy</b>    | Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| <b>Numer KRS</b>         | 0000413734                                                                            |
| <b>NIP</b>               | 113-24-82-686                                                                         |
| <b>REGON</b>             | 015717427                                                                             |
| <b>Kapitał zakładowy</b> | 2 336 312,00 zł                                                                       |

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

**Rada Nadzorcza**

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu i Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Jednostka dominująca została utworzona na czas nieokreślony.

**Przedmiot działalności**

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

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

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

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

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

Podstawowym obszarem działalności jest:

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

Pozostałe obszary działalności Spółki obejmują:

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

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

## **1.2 Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

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

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

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

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

- HM Project sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów,

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

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

Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony.

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

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 31.12.2018 r.

**JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.**

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 13.541.307,20 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

**JP Development Sp. z o.o.**

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

**HM PROJECT sp. z o.o.**

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

**HM Construction sp. z o.o.**

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

**HM Factory sp. z o.o.**

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

- 1.3 Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym: 1 stycznia - do 31 grudnia 2018 roku. Jako dane porównawcze zaprezentowano dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku.
- 1.4 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.
- 1.5 Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. W związku z zastosowaniem MSSF jako podstawy sprawozdawczości finansowej po raz pierwszy jednostka dominująca dokonała odpowiednich przekształceń danych porównawczych wynikających z zastosowania MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”. Jednostka dominująca skorzystała z ułatwienia wskazanego w par. E1 MSSF 1 i nie przekształcała danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych.
- 1.6 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).

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

- amortyzacja (okres użytkowania),
- wycena i ujmowanie rezerw,
- ustalanie odpisów aktualizujących.

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

### **2.1 Ogólne zasady rachunkowości**

2.1.1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat grupy kapitałowej sporządzono w wariantie kalkulacyjnym. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

2.1.2 Jednostka domująca i wszystkie podmioty w grupie kapitałowej ujmuje transakcje i operacje gospodarcze zgodnie z istotą ekonomiczną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe przygotowane zostało zgodnie z zasadą memoriału, z wyjątkiem rachunku przepływów pieniężnych.

2.1.3 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.

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

2.1.5 Wpływ zmian MSSF na sprawozdanie finansowe  
MSSF i zmiany do nich opublikowane i zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie obowiązują na dzień sprawozdawczy:

#### **MSSF 16**

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

Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat).

Rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 pozostaje zasadniczo niezmienną względem rozwiązań wynikających z MSR 17. Leasingodawca ujmuje wszystkie umowy leasingowe z zastosowaniem dotychczasowych zasad klasyfikacji (MSR 17), rozróżniając leasing operacyjny i leasing finansowy.

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

Jednostka domująca nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 16. Jednostka domująca zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. bez przekształcania danych porównawczych. Ze

względem na ograniczone wykorzystanie umów leasingowych, skutek zastosowania nowego standardu oceniono na nieznaczący. Podstawowe porozumienia, które zdefiniowano jako umowy leasingu to prawa wieczystego użytkowania gruntów związane z projektami deweloperskimi. Ze względu na krótki okres utrzymania tych praw (do zakończenia projektu deweloperskiego) wpływ wyceny nowych pozycji na aktywa i zobowiązania jednostki jest nieznaczący.

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

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

## **2.2 Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych**

### **Jednostki zależne, jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia**

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 aporcie lub nabytych w ramach zidentyfikowanego połączenia jednostek gospodarczych.

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

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

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

### **Środki trwałe w budowie**

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

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub do dnia, gdy składnik jest gotowy do użytkowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa (zazwyczaj dnia przyjęcia do używania). Wartość środków trwałych w budowie powiększają różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań, służących finansowaniu zakupu lub budowy środka trwałego, za okres realizacji inwestycji. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań po oddaniu środków trwałych w budowie do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

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

### **Leasing**

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

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

leasingu lub wartości godziwej składnika aktywów otrzymanego do użytkowania. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

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

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

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

### **Zapasy**

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

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

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

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

Zapasy obejmują w szczególności:

Koszt wytworzenia produktu i produkcji w toku obejmuje:

1. koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem. Koszty 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 (w tym 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, a także krótkoterminowe lokaty i depozyty bankowe.

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

### **Kapitał własny**

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

### **Rezerwy**

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

### **Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe**

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

### **Podatek odroczony**

Jednostka tworzy aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dochodowego ustalone na podstawie oczekiwanej stawki opodatkowania podatkiem dochodowym. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe, jakie w Spółce może wykorzystać.

### **Instrumenty finansowe**

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe klasyfikowane są jako:

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

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

Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie

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

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

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

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

Dłużne aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

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

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

Inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody

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

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

Zobowiązania finansowe wycenianie w zamortyzowanym koszcie

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

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

### **Przychody i koszty operacyjne**

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

gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem. Zaliczki otrzymywane od klientów wykazywane są jako zobowiązania z tytułu umów do dnia ujęcia przychodów.

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

### **Dywidendy**

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

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

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

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

**Skosolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2018 r.**

NOTA      2018-12-31      2017-12-31      01.01.2017 r.

**AKTYWA TRWAŁE**

|                                     |      |               |              |              |
|-------------------------------------|------|---------------|--------------|--------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe              | 6    | 26 204 949,89 | 284 604,41   | 263 624,40   |
| Nieruchomości inwestycyjne          | 7, 8 | 3 016 906,29  | 3 470 857,55 | 3 924 808,80 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 5    | 199 826,55    | 293 697,00   | 453 061,00   |

|                     |               |              |              |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|
| Aktywa trwałe razem | 29 465 444,36 | 4 049 158,96 | 4 641 494,20 |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|

**AKTYWA OBROTOWE**

|                                                              |    |               |               |               |
|--------------------------------------------------------------|----|---------------|---------------|---------------|
| Zapasy                                                       | 11 | 59 457 178,84 | 57 488 378,77 | 52 027 181,27 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 12 | 9 507 948,58  | 2 007 027,85  | 43 643 932,75 |
| Inwestycje krótkoterminowe                                   |    | 4 022,79      | 304 022,79    | 0,00          |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych           |    | 6 097 281,27  | 13 957 440,35 | 33 583 727,91 |
| Pozostałe aktywa obrotowe                                    |    | 57 611,49     | 4 493,51      | 6 355,21      |

|                       |               |               |                |
|-----------------------|---------------|---------------|----------------|
| Aktywa obrotowe razem | 75 124 042,97 | 73 761 363,27 | 129 261 197,14 |
|-----------------------|---------------|---------------|----------------|

|              |                |               |                |
|--------------|----------------|---------------|----------------|
| Aktywa razem | 104 589 487,33 | 77 810 522,23 | 133 902 691,34 |
|--------------|----------------|---------------|----------------|

**Kapitały własne i zobowiązania**

**KAPITAŁ WŁASNY**

Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej

|                    |    |               |               |               |
|--------------------|----|---------------|---------------|---------------|
| Kapitał podstawowy | 13 | 2 336 312,00  | 2 336 312,00  | 2 336 312,00  |
| Zyski zatrzymane   | 14 | 23 450 128,25 | 22 828 431,33 | 19 877 479,58 |

|                                                                         |               |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem | 25 786 440,25 | 25 164 743,33 | 22 213 791,58 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|

|                         |             |       |      |
|-------------------------|-------------|-------|------|
| Udziały niekontrolujące | -612 125,58 | 50,00 | 0,00 |
|-------------------------|-------------|-------|------|

|                      |               |               |               |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kapitał własny razem | 25 174 314,67 | 25 164 793,33 | 22 213 791,58 |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|

**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA**

**ZOBOWIĄZANIA**

**Zobowiązania długoterminowe**

|                                                                                             |          |               |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|---------------|---------------|
| Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów | 18, 19.1 | 51 871 405,15 | 10 999 072,89 | 13 494 632,49 |
| Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego                                            | 5, 16    | 85 392,00     | 9 185,00      | 6 354,00      |

|                                             |               |               |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem | 51 956 797,15 | 11 008 257,89 | 13 500 986,49 |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|

**Zobowiązania krótkoterminowe**

|                                                                                             |          |               |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|---------------|---------------|
| Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów | 17, 19.1 | 2 362 719,87  | 25 155 069,90 | 32 070 276,66 |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)                                           |          | 12 465 720,91 | 12 692 565,60 | 46 413 003,75 |

## GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

|                                                                  |    |               |              |               |
|------------------------------------------------------------------|----|---------------|--------------|---------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania |    | 11 388 367,02 | 3 482 726,78 | 18 385 402,70 |
| Zobowiązania publiczno-prawne                                    |    | 895 925,20    | 13 816,22    | 1 263 360,64  |
| Rezerwy krótkoterminowe                                          | 16 | 288 776,37    | 288 776,37   | 0,00          |
| Inne zobowiązania krótkoterminowe                                |    | 57 016,14     | 4 516,14     | 55 869,52     |

|                                              |               |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem | 27 458 525,51 | 41 637 471,01 | 98 187 913,27 |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|

|                                      |                |               |                |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Zobowiązania i kapitały własne razem | 104 589 637,33 | 77 810 522,23 | 133 902 691,34 |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|

### Skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2018

|                                                | NOTA | 2018-01-01 - 2018-12-31 | 2017-01-01 - 2017-12-31 |
|------------------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| Przychody ze sprzedaży                         | 3    | 47 828 854,00           | 50 997 163,08           |
| Koszt własny sprzedaży                         | 4    | -36 635 311,39          | -40 562 086,63          |
| Koszty sprzedaży i reklamy                     | 4    | -3 161 387,13           | -2 200 604,09           |
| Koszty ogólnego zarządu                        | 4    | -4 198 057,89           | -2 233 128,28           |
| Inne przychody                                 |      | 588 148,79              | 91 772,71               |
| Inne koszty                                    |      | -124 543,04             | -441 634,87             |
| Przychody finansowe                            |      | 323 477,29              | 288 526,97              |
| Koszty finansowe                               | 19.3 | -3 448 646,84           | -2 040 713,14           |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>               |      | <b>1 172 533,79</b>     | <b>3 899 295,75</b>     |
| Podatek dochodowy                              | 5    | -1 165 462,45           | -948 344,00             |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                     |      | <b>7 071,34</b>         | <b>2 950 951,75</b>     |
| Zysk (strata) netto przyporządkowane do:       |      |                         |                         |
| właścicieli jednostki dominującej              |      | 621 569,86              | 2 950 951,75            |
| udziałów niekontrolujących                     |      | -614 498,52             | 0,00                    |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję             |      | 0,27                    | 1,26                    |
| Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję |      | 0,27                    | 1,26                    |

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy 2018

|                                     | Nota | 2018-01-01 - 2018-12-31 | 2017-01-01 - 2017-12-31 |
|-------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Zysk (strata) netto</b>          |      | 7 071,34                | 2 950 951,75            |
| <b>Inne całkowite dochody razem</b> |      | 0,00                    | 0,00                    |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>    |      | 7 071,34                | 2 950 951,75            |

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2018  
(metoda pośrednia)

|                                                                 | Nota | 2018-01-01 - 2018-12-31 | 2017-01-01 - 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b> |      |                         |                         |
| Zysk przed opodatkowaniem                                       |      | 1 172 533,79            | 3 899 295,75            |
| Podatek dochodowy zapłacony                                     |      | -1 345 951,00           | -2 074 371,00           |
| Korekty razem                                                   |      | 2 240 902,46            | -9 469 066,36           |
| Amortyzacja                                                     | 4    | 950 255,21              | 512 342,90              |
| Zysk/strata z tytułu odsetek                                    |      | 1 821 764,43            | 2 473 420,17            |
| Zyski/straty inwestycyjne                                       |      | -221 634,54             | -293 734,27             |
| Zmiana stanu rezerw                                             |      | 0,00                    | 288 776,37              |
| Zmiana stanu zapasów                                            |      | -2 088 275,02           | -5 456 434,26           |
| Zmiana stanu należności                                         |      | -7 247 246,17           | 41 953 701,96           |
| Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych                            |      | 8 967 283,43            | -48 895 926,55          |
| Inne korekty                                                    |      | 58 755,12               | -51 212,68              |

|                                                      |              |               |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 2 067 485,25 | -7 644 141,61 |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------|

**PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ**

|                                                                             |  |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|------------|------------|
| Wpływy                                                                      |  | 224 084,54 | 293 734,27 |
| Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych |  | 0,00       | 15 691,06  |
| Odsetki otrzymane                                                           |  | 221 634,54 | 278 043,21 |
| Inne wpływy inwestycyjne                                                    |  | 2 450,00   | 0,00       |

|                                                                              |  |                |             |
|------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|-------------|
| Wydatki                                                                      |  | -24 214 624,19 | -382 907,66 |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych |  | -26 414 624,19 | -79 371,66  |
| Pożyczki udzielone                                                           |  | 0,00           | -300 000,00 |
| Inne wydatki inwestycyjne                                                    |  | 0,00           | -3 536,00   |

|                                                        |                |            |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -23 990 539,65 | -89 173,39 |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------|

## GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

### PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

|                                        |  |               |               |
|----------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Wpływy                                 |  | 67 785 961,89 | 23 613 635,50 |
| Pożyczki i kredyty                     |  | 32 254 671,85 | 13 623 635,58 |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych |  | 35 531 290,04 | 9 989 999,92  |
| Inne wpływy finansowe                  |  | 0,00          | 0,00          |

|                                         |  |                |                |
|-----------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Wydatki                                 |  | -53 723 066,57 | -35 506 608,06 |
| Pożyczki i kredyty                      |  | -14 983 100,08 | -29 159 720,39 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych   |  | -36 050 000,00 | -5 000 000,00  |
| Płatności z tytułu leasingu finansowego |  | -18 885,34     | -20 526,32     |
| Odsetki zapłacone                       |  | -2 671 081,15  | -1 326 361,35  |

|                                                     |               |                |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 14 062 895,32 | -11 892 972,56 |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|

|                                                                               |    |               |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|----------------|
| <b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>                                        |    | -7 860 159,08 | -19 626 287,56 |
| BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:                            |    | -7 860 159,08 | -19 626 287,56 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych |    | 0,00          | 0,00           |
| ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU                                           |    | 13 957 440,35 | 33 583 727,91  |
| ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU                                             | 27 | 6 097 281,27  | 13 957 440,35  |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                                      |    | 3 000 000,00  | 477 684,30     |

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

| Nota                                                     | Kapitał podstawowy | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej | Udziały niekontrolujące | Kapitał własny razem |
|----------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Stan na 2018-01-01                                       | 2 336 312,00       | 22 828 431,33    | 25 164 743,33                                                    | 50,00                   | 25 164 793,33        |
| Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości |                    |                  | 0,00                                                             |                         | 0,00                 |
| Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych         |                    |                  | 0,00                                                             |                         | 0,00                 |
| Stan na 2018-12-31                                       | 2 336 312,00       | 22 828 431,33    | 25 164 743,33                                                    | 50,00                   | 25 164 793,33        |
| Całkowity dochód za okres                                |                    | 621 569,86       | 621 569,86                                                       | -612 175,58             | 9 394,28             |
| w tym                                                    |                    |                  | 0,00                                                             |                         | 0,00                 |
| Zysk (strata) netto                                      |                    | 621 569,86       | 621 569,86                                                       | -614 498,52             | 7 071,34             |
| Inne całkowite dochody razem                             |                    | 0                | 0,00                                                             |                         | 0,00                 |
| Zmiana stanu posiadania w                                |                    | 127,06           | 127,06                                                           | 2 322,94                | 2 450,00             |

**GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.**

|                       |  |              |               |               |             |               |
|-----------------------|--|--------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| jednostkach zależnych |  |              |               |               |             |               |
|                       |  |              |               | 0,00          |             | 0,00          |
| Stan na 2018-12-31    |  | 2 336 312,00 | 23 450 128,25 | 25 786 440,25 | -612 125,58 | 25 174 314,67 |

|                                                          |  |              |               |               |      |               |
|----------------------------------------------------------|--|--------------|---------------|---------------|------|---------------|
| Stan na 2017-01-01                                       |  | 2 336 312,00 | 19 877 479,58 | 22 213 791,58 | 0,00 | 22 213 791,58 |
| Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości |  |              |               | 0,00          |      | 0,00          |
| Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych         |  |              |               | 0,00          |      | 0,00          |
| Stan na 2017-01-01 po korektach                          |  | 2 336 312,00 | 19 877 479,58 | 22 213 791,58 | 0,00 | 22 213 791,58 |
| Całkowity dochód za okres                                |  |              | 1 501 343,16  | 1 501 343,16  |      | 1 501 343,16  |
| w tym                                                    |  |              |               | 0,00          |      | 0,00          |
| Zysk (strata) netto                                      |  |              | 1 501 343,16  | 1 501 343,16  |      | 1 501 343,16  |
| Inne całkowite dochody razem                             |  |              | 0             | 0,00          |      | 0,00          |
|                                                          |  |              |               | 0,00          |      | 0,00          |
| Stan na 2017-12-31                                       |  | 2 336 312,00 | 21 378 822,74 | 23 715 134,74 | 0,00 | 23 715 134,74 |

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

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

**1. Segmenty operacyjne**

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,

|                                    | Działalność deweloperska | Działalność produkcyjna |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Przychody ze sprzedaży razem       | 43 839 184,96            | 3 989 669,04            |
| Koszty operacyjne razem, w tym:    | 39 313 822,70            | 4 680 933,71            |
| amortyzacja                        | 506 830,33               | 443 424,88              |
| Koszty finansowe                   | 2 877 541,47             | 571 105,37              |
| Zysk/strata segmentu               | 2 436 698,95             | -1 264 165,16           |
| Zysk brutto (przed opodatkowaniem) | 2 436 698,95             | -1 264 165,16           |
| Podatek dochodowy                  | 1 175 549,00             | -10 086,55              |
| Zysk po opodatkowaniu              | 1 261 149,95             | -1 254 078,61           |
| Aktywa segmentów                   | 78 424 792,12            | 26 164 695,21           |

Ze względu na jednorodny rodzaj działalności w latach poprzednich (działalność deweloperska) jednostka nie identyfikowała segmentów działalności.

**2. Informacje na temat jednostek zależnych**

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

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

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

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

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

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

Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony.

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

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 31.12.2018 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON : 366668728

Wartość wkładu: 13.541.307,20 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

JP Development Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Factory sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

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

|                                  | <b>2018</b>           | <b>2017</b>          |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 1. Sprzedaż usług                | 683 721,77            | 290 324,85           |
| 2. Sprzedaż materiałów           | 574 768,68            | -                    |
| 3. Sprzedaż towarów              | -                     | -                    |
| 4. Sprzedaż produktów            | 46 412 907,70         | 50 670 374,70        |
| 5. Inne przychody ze sprzedaży   | 157 455,85            | 36463,53             |
| <b>RAZEM</b>                     | <b>47 828 854,000</b> | <b>50 997 163,08</b> |
| w tym:                           | -                     | -                    |
| Sprzedaż dla odbiorców krajowych | 46 746 854,00         | 50 997 163,08        |
| Sprzedaż eksportowa              | 1 082 000,00          | -                    |

### **4. Informacje o kosztach operacyjnych**

|                                                          | <b>2018</b>          | <b>2017</b>          |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Koszty wg rodzajów</b>                             | <b>43 994 756,41</b> | <b>45 012 009,51</b> |
| 1. Amortyzacja                                           | 950 255,21           | 512 342,90           |
| 2. Zużycie materiałów i energii                          | 35 129 386,10        | 40 640 035,29        |
| 3. Usługi obce                                           | 5 239 257,64         | 2 285 699,95         |
| 4. Podatki i opłaty, w tym:                              | 287 169,36           | 326 952,14           |
| – podatek akcyzowy                                       | -                    | -                    |
| 5. Wynagrodzenia                                         | 1 370 870,28         | 234 023,23           |
| 6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia            | 199 543,28           | 35 770,45            |
| 7. Pozostałe koszty rodzajowe                            | 818 274,54           | 977 185,55           |
|                                                          | -                    | -                    |
| <b>B. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>             |

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

| Lp. | Wyszczególnienie                                                | 01.01.2018 -<br>31.12.2018 | 01.01.2016 -<br>31.12.2016 |
|-----|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1.  | <b>Zysk brutto</b>                                              | <b>3 899 295,75 zł</b>     | <b>3 899 295,75 zł</b>     |
| 2.  | <b>Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:</b> | <b>2 515 641,61 zł</b>     | <b>2 674 112,56 zł</b>     |
| 3.  | <b>Zwiększenia kosztów podatkowych</b>                          | <b>1 808 944,17 zł</b>     | <b>2 149 362,68 zł</b>     |
| 4.  | <b>Przychody nie będące przychodami podatkowymi</b>             | <b>1 440 397,10 zł</b>     | <b>176 564,57 zł</b>       |
| 5.  | <b>Zwiększenia przychodów podatkowych</b>                       | <b>55 259,10 zł</b>        |                            |
| 6.  | <b>Dochód / strata</b>                                          | <b>3 220 855,19 zł</b>     | <b>4 247 481,06 zł</b>     |
| 7.  | <b>Odliczenia od dochodu</b>                                    | <b>65 853,12 zł</b>        | <b>109 853,12 zł</b>       |
| 8.  | <b>Podstawa opodatkowania</b>                                   | <b>3 155 002,00 zł</b>     | <b>4 137 628,00 zł</b>     |
| 9.  | <b>Podatek należny</b>                                          | <b>599 033,00 zł</b>       | <b>786 149,00 zł</b>       |
| 10. | <b>Odliczenia od podatku</b>                                    |                            |                            |
| 11. | <b>Podatek należny</b>                                          | <b>599 033,00 zł</b>       | <b>786 149,00 zł</b>       |
| 12. | Zmiana stanu aktywa na odroczony podatek dochodowy              | -93 870,45 zł              | -159 364,00 zł             |
| 13. | Zmiana stanu rezerwy na odroczony podatek dochodowy             | 76 207,00 zł               | 2 831,00 zł                |
| 14. | Podatek dotyczący 2013 roku                                     | 396 352,00 zł              |                            |
| 14. | <b>Razem obciążenie wyniku brutto</b>                           | <b>1 165 462,45 zł</b>     | <b>948 344,00 zł</b>       |

**6. Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych w okresie**

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2018 r.

|                                                                                 | 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         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>                                        | -                                     | -                                                    | 66 690,08                      | 85 181,83         | 303 239,03         | -                       | 455 110,94    |
| Zwiększenia, w tym:                                                             | 1 603 699,26                          | 12 248 448,90                                        | 9 692 751,75                   | 147 470,06        | 387 691,21         | 2 330 336,60            | 26 410 397,78 |
| – nabycie                                                                       | 1 603 699,26                          | 12 248 448,90                                        | 9 692 751,75                   | 147 470,06        | 387 691,21         | 2 330 336,60            | 26 410 397,78 |
| Zmniejszenia, w tym:(-)                                                         | -                                     | -                                                    | -                              | -                 | -                  | -                       | -             |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>                                          | 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 |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>                                             | -                                     | -                                                    | 40 524,53                      | 85 181,83         | 44 800,17          | -                       | 170 506,53    |
| Umorzenia bieżące - zwiększenia                                                 | -                                     | 88 034,65                                            | 342 528,49                     | 12 084,87         | 47 404,29          | -                       | 490 052,30    |
| Zmniejszenia, w tym:(-)                                                         | -                                     | -                                                    | -                              | -                 | -                  | -                       | -             |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                                               | -                                     | 88 034,65                                            | 383 053,02                     | 97 266,70         | 92 204,46          | -                       | 660 558,83    |
| Wartość księgowa netto na początek okresu                                       | -                                     | -                                                    | 26 165,55                      | -                 | 258 438,86         | -                       | 284 604,41    |
| Odpis aktualizujący na początek okresu                                          | -                                     | -                                                    | -                              | -                 | -                  | -                       | -             |
| <b>Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego</b> | -                                     | -                                                    | 26 165,55                      | -                 | 258 438,86         | -                       | 284 604,41    |
| Wartość księgowa netto na koniec okresu                                         | 1 603 699,26                          | 12 160 414,25                                        | 9 376 388,81                   | 135 385,19        | 598 725,78         | 2 330 336,60            | 26 204 949,89 |
| Odpis aktualizujący na koniec okresu                                            | -                                     | -                                                    | -                              | -                 | -                  | -                       | -             |
| <b>Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego</b>   | 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 |

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2017 r.

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

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

**7. Zakres zmian inwestycji długoterminowych**

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2018 r.

**Nieruchomości inwestycyjne**

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Stan na początek okresu wg ceny nabycia</b> | <b>3 470 857,54</b> |
|------------------------------------------------|---------------------|

|                                                        |  |
|--------------------------------------------------------|--|
| <b>Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu</b> |  |
|--------------------------------------------------------|--|

|                                                    |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Stan na początek okresu - wartość bilansowa</b> | <b>3 470 857,54</b> |
|----------------------------------------------------|---------------------|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Zwiększenia w tym: | - |
|--------------------|---|

|           |  |
|-----------|--|
| – nabycie |  |
|-----------|--|

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Zmniejszenia<br>(-) | (453 951,25) |
|---------------------|--------------|

|            |  |
|------------|--|
| – sprzedaż |  |
|------------|--|

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| – umorzenie/amortyzacja | (453 951,25) |
|-------------------------|--------------|

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| <b>Stan na koniec okresu wg ceny nabycia</b> | <b>3 016 906,29</b> |
|----------------------------------------------|---------------------|

|                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| <b>Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu</b> | <b>-</b> |
|------------------------------------------------------|----------|

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Stan na koniec okresu - wartość bilansowa</b> | <b>3 016 906,29</b> |
|--------------------------------------------------|---------------------|

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2017 r.

| Lp. | Wyszczególnienie           | Nieruchomości | Wartości niematerialne | Długoterminowe aktywa finansowe JP | Inne inwestycje długoterminowe | Razem        |
|-----|----------------------------|---------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| 1.  | Wartość na początek okresu | 3 924 808,80  |                        |                                    |                                | 3 924 808,80 |
| a)  | Zwiększenia, w tym:        |               |                        |                                    |                                |              |
|     | – nabycie                  |               |                        |                                    |                                |              |
|     | – aport                    |               |                        |                                    |                                |              |
|     | – aktualizacja wartości    |               |                        |                                    |                                |              |
|     | – inne                     |               |                        |                                    |                                |              |
| b)  | Zmniejszenia, w tym:       | 453 951,25    |                        |                                    |                                | 453 951,25   |
|     | – sprzedaż                 |               |                        |                                    |                                |              |
|     | – aport                    |               |                        |                                    |                                |              |
|     | – aktualizacja wartości    |               |                        |                                    |                                |              |
|     | – umorzenie                | 453 951,25    |                        |                                    |                                | 453 951,25   |
|     | Przenieszenia              |               |                        |                                    |                                |              |
| 2.  | Wartość na koniec okresu   | 3 470 857,55  |                        |                                    |                                | 3 470 857,55 |

**8. Wartość gruntów użytkowana wieczystie**

Wartość gruntów użytkowana wieczystie zaliczonych do nieruchomości inwestycyjnych:

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

Wartość gruntów użytkowana wieczystie zaliczonych do środków trwałych:

|                                          | 31-12-2018   | 31-12-2017 |
|------------------------------------------|--------------|------------|
| Wartość gruntów w wieczystym użytkowaniu | 1 603 699,26 | 0          |

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

| Wyszczególnienie                                | Wartość w<br>01.01.2018 -<br>31.12.2018 | Plany na rok<br>następny |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| Nakłady na ochronie środowiska                  |                                         |                          |
| Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe | 26 410 398,08                           |                          |
| <b>Razem</b>                                    | <b>26 410 398,08</b>                    |                          |

**10. Inne aktywa i zobowiązania**

|                                                                    | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne (aktywa) | 57 611,49  | 4 493,51   |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne (zobowiązania)           | 57 016,14  | 4 516,14   |

**11. Zapasy**

| Lp. | Wyszczególnienie              | Wartość księgowa brutto na 31.12.2018 | Wartość netto na 31.12.2018 | Wartość netto na 31.12.2017 |
|-----|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1.  | Materiały                     | 1 104 344,18                          | 1 104 344,18                |                             |
| 2.  | Półprodukty i produkty w toku | 56 167 628,74                         | 56 167 628,74               | 54 018 926,18               |
| 3.  | Produkty gotowe               | 2 170 205,92                          | 2 170 205,92                | 3 469 452,59                |
| 4.  | Towary                        |                                       |                             |                             |
| 5.  | Zaliczki na dostawy           | 15 000,00                             | 15 000,00                   |                             |
|     | <b>Razem</b>                  | <b>59 457 178,84</b>                  | <b>59 457 178,84</b>        | <b>38 905 891,79</b>        |

**12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów**

Stan na 31.12.2018 r.

|                                                                       | Kwota brutto na początku roku | Odpis aktualizujący na początku roku | Kwota brutto na koniec roku | Odpis aktualizujący na koniec roku | Stan na ostatni dzień roku obrotowego |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów NIEPOWIĄZANYCH, w tym | 4 070 083,34                  | 2 851 586,84                         | 7 857 524,00                | 3 347 318,84                       | 4 510 205,20                          |
| - należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy                | 1 157 950,70                  |                                      | 4 429 862,00                |                                    | 3 928 160,34                          |
| - należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy                   | 2 912 132,60                  | 2 851 586,84                         | 3 929 363,70                | 3 347 318,84                       | 582 044,86                            |

**13. 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 2018 roku wynosił 2.336.312,00 zł i składał się z 2.336.312 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

## GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

|        | Stan na dzień                              | 31-12-2018                  |                 |      |                         |                                                                                    |              |                                                          |
|--------|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| L.p.   | Nazwa akcjonariusza                        | Liczba akcji danego rodzaju |                 |      | Wartość nominalna akcji | Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki | Ilość głosów | Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów |
|        |                                            | zwykłe                      | uprzywilejowane | inne |                         |                                                                                    |              |                                                          |
| 1.     | Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.          | 2 201 966                   |                 |      | 2 201 966,00 zł         | 94,25%                                                                             | 2 201 966    | 94,25%                                                   |
| 2.     | Piotr Hofman - Członek Zarządu             | 22 828                      |                 |      | 22 828,00 zł            | 0,98%                                                                              | 22 828       | 0,98%                                                    |
| 3.     | Jarosław Mielcarz -Członek Rady Nadzorczej | 47 828                      |                 |      | 47 828,00 zł            | 2,05%                                                                              | 47 828       | 2,05%                                                    |
| 4.     | Pozostali                                  | 63 690                      |                 |      | 63 690,00 zł            | 2,73%                                                                              | 63 690       | 2,73%                                                    |
| Ogółem |                                            | 2 336 312                   | -               | -    | 2 336 312,00 zł         | 100,00%                                                                            | 2 336 312    | 100,00%                                                  |

| Stan na dzień |                                            | 31-12-2017                     |                 |      |                            |                     |              |                    |
|---------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|------|----------------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| Lp.           | Nazwa udziałowca                           | Liczba udziałów danego rodzaju |                 |      | Wartość nominalna udziałów | Udział % w kapitale | Ilość głosów | Udział % w głosach |
|               |                                            | zwykłe                         | uprzywilejowane | inne |                            |                     |              |                    |
| 1.            | Timedix Sp.zo.o.                           | 2 201 966                      |                 |      | 2 201 966,00 zł            | 94,25%              | 2 201 966    | 94,25%             |
| 2.            | Piotr Hofman - Członek Zarządu             | 22 828                         |                 |      | 22 828,00 zł               | 0,98%               | 22 828       | 0,98%              |
| 3.            | Jarosław Mielcarz -Członek Rady Nadzorczej | 22 828                         |                 |      | 22 828,00 zł               | 0,98%               | 22 828       | 0,98%              |
| 4.            | Pozostali                                  | 88 690                         |                 |      | 88 690,00 zł               | 3,80%               | 88 690       | 3,80%              |
| Ogółem        | Ogółem                                     | 2 336 312                      | -               | -    | 2 336 312,00 zł            | 100%                | 2 336 312    | 100%               |

### 14. Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zyski (straty) wygenerowane w latach ubiegłych przez podmioty w grupie kapitałowej, które nie zostały rozdzielone w formie dywidendy oraz zysk/stratę danego okresu. Decyzją WZA zysk lat ubiegłych zaliczony został do kapitału zapasowego. Poniższa tabela obrazuje zmiany .

|                                                                | 2018          | 2017          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>                              |               |               |
| .Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu                 | 19 877 479,58 | 14 852 831,72 |
| 1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego                       | 3 856 974,66  | 5 024 647,86  |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                      | 3 856 974,66  | 5 024 647,86  |
| – emisji akcji powyżej wartości nominalnej                     | -             | -             |
| – z podziału zysku (ustawowo)                                  | 10 241,80     | -             |
| – z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) | 3 846 732,86  | 5 024 647,86  |
| – z przeszacowanie środków trwałych                            | -             | -             |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                     | -             | -             |
| – pokrycie straty                                              | -             | -             |
| – umorzenie udziałów ( z zysku roku ubiegłego)                 | -             | -             |
| 2. Kapitał zapasowy na koniec okresu                           | 23 734 454,24 | 19 877 479,58 |

### 15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zarząd jednostki dominującej rekomenduje przeniesienie zysku netto jednostki dominującej w kwocie 3.071.900,77 na kapitał zapasowy. Straty jednostek zależnych wykazywane są w zyskach zatrzymanych.

### 16. Dane o stanie rezerw

## GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

|                                                | Stan na pierwszy dzień roku obrotowego | Zwiększenia      | Wykorzystanie   | Rozwiązanie | Stan na ostatni dzień roku obrotowego |
|------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|-----------------|-------------|---------------------------------------|
| 1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego    | 9 185,00                               | 77 369,00        | 1 162,00        |             | 85 392,00                             |
| 2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym: | –                                      | –                | –               | –           | –                                     |
| a) długoterminowa                              | –                                      |                  |                 |             | –                                     |
| b) krótkoterminowa                             | –                                      |                  |                 |             | –                                     |
| 3. Pozostałe rezerwy, w tym:                   | 288 776,37                             | –                | –               | –           | 288 776,37                            |
| a) długoterminowe, w tym:                      | –                                      | –                | –               | –           | –                                     |
| b) krótkoterminowe, w tym:                     | 288 776,37                             | –                | –               | –           | 288 776,37                            |
| <b>Razem</b>                                   | <b>297 961,37</b>                      | <b>77 369,00</b> | <b>1 162,00</b> | <b>–</b>    | <b>374 168,37</b>                     |

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

## 17. Zobowiązania krótkoterminowe

| Lp.                                        | Wyszczególnienie | Wartość na 31.12.2018 | Zobowiązania bieżące | Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy | Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy | Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>      |                  |                       |                      |                                            |                                               |                                                  |
| a) z tytułu dostaw i usług, w tym:         |                  |                       |                      |                                            |                                               |                                                  |
| b) pozostałe                               |                  |                       |                      |                                            |                                               |                                                  |
| <b>2. Wobec pozostałych jednostek</b>      |                  | <b>27 112 733,00</b>  | <b>27 059 631,86</b> | <b>46 906,80</b>                           | <b>3 794,34</b>                               | <b>2 400,00</b>                                  |
| a) kredyty i pożyczki                      |                  | 1 911 206,57          | 1 911 206,57         |                                            |                                               |                                                  |
| b) z tytułu emisji dłużnych pap. wart.     |                  | 451 513,30            | 451 513,30           |                                            |                                               |                                                  |
| c) inne zobowiązania finansowe             |                  |                       |                      |                                            |                                               |                                                  |
| d) z tytułu dostaw i usług                 |                  | <b>10 101 470,58</b>  | <b>10 048 369,44</b> | <b>46 906,80</b>                           | <b>3 794,34</b>                               | <b>2 400,00</b>                                  |
| - do 12 miesięcy                           |                  | 10 101 470,58         | 10 048 369,44        | 46 906,80                                  | 3 794,34                                      | 2 400,00                                         |
| - powyżej 12 miesięcy                      |                  |                       |                      |                                            |                                               |                                                  |
| e) zaliczki otrzymane na poczet dostaw     |                  | 12 465 720,91         | 12 465 720,91        |                                            |                                               |                                                  |
| f) zobowiązania wekslowe                   |                  |                       |                      |                                            |                                               |                                                  |
| g) z tytułu podatków, cel, ubezpiec. społ. |                  | 895 925,20            | 895 925,20           |                                            |                                               |                                                  |
| h) z tytułu wynagrodzeń                    |                  | 88 816,14             | 88 816,14            |                                            |                                               |                                                  |
| i) inne                                    |                  | 1 198 080,30          | 1 198 080,30         |                                            |                                               |                                                  |
| <b>Razem</b>                               |                  | <b>27 112 733,00</b>  | <b>27 059 631,86</b> | <b>46 906,80</b>                           | <b>3 794,34</b>                               | <b>2 400,00</b>                                  |

| Lp.                                        | Wyszczególnienie | Wartość na<br>31.12.2017 | Zobowiązania<br>bieżące | Zobowiązania<br>przeterminowane<br>do 6 miesięcy | Zobowiązania<br>przeterminowane<br>powyżej 12<br>miesięcy |
|--------------------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>      |                  |                          |                         |                                                  |                                                           |
| a) z tytułu dostaw i usług, w tym:         |                  |                          |                         |                                                  |                                                           |
| - do 12 miesięcy                           |                  |                          |                         |                                                  |                                                           |
| - powyżej 12 miesięcy                      |                  |                          |                         |                                                  |                                                           |
| b) pozostałe                               |                  |                          |                         |                                                  |                                                           |
| <b>2. Wobec pozostałych jednostek</b>      |                  | <b>41 364 480,02</b>     | <b>41 344 178,50</b>    | <b>17 901,52</b>                                 | <b>2 400,00</b>                                           |
| a) kredyty i pożyczki                      |                  | 9 805 486,72             | 9 805 486,72            |                                                  |                                                           |
| b) z tytułu emisji dłużnych pap. wart.     |                  | 15 349 583,18            | 15 349 583,18           |                                                  |                                                           |
| c) inne zobowiązania finansowe             |                  |                          |                         |                                                  |                                                           |
| d) z tytułu dostaw i usług                 |                  | <b>1 965 940,16</b>      | <b>1 945 638,64</b>     | <b>17 901,52</b>                                 | <b>2 400,00</b>                                           |
| - do 12 miesięcy                           |                  | 1 965 940,16             | 1 945 638,64            | 17 901,52                                        | 2 400,00                                                  |
| - powyżej 12 miesięcy                      |                  |                          |                         |                                                  |                                                           |
| e) zaliczki otrzymane na poczet dostaw     |                  | 12 692 565,60            | 12 692 565,60           |                                                  |                                                           |
| f) zobowiązania wekslowe                   |                  |                          |                         |                                                  |                                                           |
| g) z tytułu podatków, cel, ubezpiec. społ. |                  | 13 816,22                | 13 816,22               |                                                  |                                                           |
| h) z tytułu wynagrodzeń                    |                  |                          |                         |                                                  |                                                           |
| i) inne                                    |                  | 1 537 088,14             | 1 537 088,14            |                                                  |                                                           |
| <b>Razem</b>                               |                  | <b>41 364 480,02</b>     | <b>41 344 178,50</b>    | <b>17 901,52</b>                                 | <b>2 400,00</b>                                           |

## 18. Zobowiązania długoterminowe

| Lp.                                                               | Wyszczególnienie | Wartość<br>bilansowa na<br>31.12.2018 | Wymagalne do 1<br>roku | Wymagalne<br>powyżej 1 roku do<br>3 lat | Wymagalne<br>powyżej 3 lat |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|
| <b>1. Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych</b> |                  |                                       |                        |                                         |                            |
| <b>2. Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek</b> |                  | 51 871 405,15                         |                        | 41 969 080,46                           | 9 902 324,69               |
| - kredyty bankowe i pożyczki                                      |                  | 37 436 171,81                         |                        | 27 533 847,12                           | 9 902 324,69               |
| - z tytułu dłużnych papierów wartościowych                        |                  | 14 379 359,92                         |                        | 14 379 359,92                           |                            |
| - inne zobowiązania finansowe                                     |                  | 55 873,42                             |                        | 55 873,42                               |                            |
| <b>Zobowiązania długoterminowe ogółem</b>                         |                  | <b>51 871 405,15</b>                  |                        | <b>41 969 080,46</b>                    | <b>9 902 324,69</b>        |

| Lp.                                                               | Wyszczególnienie | Wartość<br>bilansowa na<br>31.12.2017 | Wymagalne do 1<br>roku | Wymagalne<br>powyżej 1 roku do<br>3 lat | Wymagalne<br>powyżej 3 lat do 5 | Wymagalne<br>powyżej 5 lat |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| <b>1. Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych</b> |                  |                                       |                        |                                         |                                 |                            |
| <b>2. Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek</b> |                  | 10 999 072,89                         |                        | 4 612 574,97                            | 6 386 497,92                    |                            |
| - kredyty bankowe i pożyczki                                      |                  | 10 999 072,89                         |                        | 4 612 574,97                            | 6 386 497,92                    |                            |
| <b>Zobowiązania długoterminowe ogółem</b>                         |                  | <b>10 999 072,89</b>                  |                        | <b>4 612 574,97</b>                     | <b>6 386 497,92</b>             |                            |

## 19. Instrumenty finansowe

### 19.1 Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2018 r. zgodnie z MSSF 9.

#### **Charakterystyka instrumentów finansowych**

| <b>Portfel</b>                                                              | <b>Charakterystyka</b>               | <b>Wartość bilansowa</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu                                  | -                                    | Nie występują            |
| 2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie                                | -pożyczki udzielone                  | 4 022,79                 |
|                                                                             | -należności z tyt. dostaw i usług    | 4 510 205,20             |
|                                                                             | -środki pieniężne                    | 6 097 281,27             |
| 3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody | - Nie występują                      | Nie występują            |
| 4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody        | - Nie występują                      | Nie występują            |
| 5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu                            | - Nie występują                      | Nie występują            |
| 6. Pozostałe zobowiązania finansowe                                         | - pożyczki otrzymane i kredyty       | 39 347 378,38            |
|                                                                             | - obligacje                          | 14 830 873,22            |
|                                                                             | - zobowiązania z tyt. dostaw i usług | 10 101 470,58            |

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

#### **Charakterystyka instrumentów finansowych**

| <b>Portfel</b>                                              | <b>Charakterystyka</b>               | <b>Wartość bilansowa</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu                  | -                                    | Nie występują            |
| 2. Pożyczki udzielone i należności własne (w tym obligacje) | -pożyczki udzielone                  | 304 022,79               |
|                                                             | -należności z tyt. dostaw i usług    | 1 218 496,50             |
|                                                             | -środki pieniężne                    | 13 957 440,35            |
| 3. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności     | -                                    | Nie występują            |
| 4. Aktywa dostępne do sprzedaży                             | -                                    | Nie występują            |
| 5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu            | -                                    | Nie występują            |
| 6. Pozostałe zobowiązania finansowe                         | - pożyczki otrzymane                 | 10 194 007,77            |
|                                                             | - kredyty                            | 10 610 551,84            |
|                                                             | - obligacje                          | 15 349 583,18            |
|                                                             | - zobowiązania z tyt. dostaw i usług | 1 945 638,64             |

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

Przeklasyfikowanie aktywów finansowych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9 (1.01.2019 r.)

| <b>Wcześniej stosowane regulacje rachunkowości</b> |                        |                                        | <b>MSSF 9</b>            | <b>Korekta w wycenie</b> |
|----------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Portfel/Kategoria</b>                           | <b>Charakterystyka</b> | <b>Wartość bilansowa 01.01.2018 r.</b> | <b>Portfel/Kategoria</b> | <b>1.01.2018 r.</b>      |

**GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.**

|                                                             |                                   |               |                                                                                                    |      |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu                  | -                                 | Nie występują | Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy | BRAK |
| 2. Pożyczki udzielone i należności własne (w tym obligacje) | -pożyczki udzielone               | 304.022,79    | Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie                                                          | BRAK |
|                                                             | -należności z tyt. dostaw i usług | 1.218.496,50  |                                                                                                    |      |
|                                                             | -środki pieniężne                 | 13.957.440,35 |                                                                                                    |      |

19.2 Analizę umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2018 r.

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 <b>(z uwzględnieniem odsetek)</b> | 9 528 015,00                                                             | 40 184 818,01                                                                          | 10 995 002,00                                                                     |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe                                                    | 10 122 832,82                                                            | 37 065,88                                                                              | 0,00                                                                              |

19.3 Odsetki naliczone w okresie sprawozdawczym i oczekiwane w kolejnych

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

| Lp.       | Wyszczególnienie                              | Odsetki zrealizowane | Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności |                     |                     |
|-----------|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|           |                                               |                      | do 3 miesięcy                                 | od 3 do 12 miesięcy | powyżej 12 miesięcy |
| <b>1.</b> | <b>Kredyty bankowe</b>                        | 282 291,50           |                                               |                     |                     |
| <b>2.</b> | <b>Pożyczki</b>                               | 979 748,43           | 184 718,52                                    | 0,00                | 0,00                |
| <b>3.</b> | <b>Zobowiązania z tytułu emisji obligacji</b> | 1 853 316,92         | 451 513,30                                    | 0,00                | 0,00                |

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

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 2 500 029,44

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

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

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

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

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 1 759 500,00

Odsetki ujęte w zapasach: 1 024 766,42

#### 19.4 Informacje na temat ryzyka finansowego

Informacje na temat rodzajów ryzyka finansowego i jego koncentracji

Z uwagi na niskie narażenie na ryzyko finansowe Spółka nie stosuje zabezpieczających instrumentów finansowych. Poniżej przedstawiono opis poszczególnych ryzyk:

##### Ryzyko płynności

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

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

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

##### Ryzyko kredytowe

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

##### Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie

krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

### Ryzyko zmiany cen

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

### Ryzyko stopy procentowej

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

## 20. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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

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

| Rodzaj zabezpieczenia                                                                                                                                                                      | Wyszczególnienie zabezpieczonego zobowiązania | Wartość zabezpieczenia |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| – hipoteka, w tym                                                                                                                                                                          |                                               |                        |
| - hipoteka na nieruchomości KW nr PL10/00043087/0 na rzecz Millenium /Bank dot. Umowy o kredyt inwestycyjny nr 11931/18/406/04 z dn. 10.08.2018                                            | 9 300 000,00                                  | 14 880 000,00          |
| - hipoteka na nieruchomości KW nr PL10/00043087/0 na rzecz Millenium /Bank dot. Umowy o kredyt inwestycyjny nr 11930/18/406/04 z dn. 10.08.2018                                            | 9 450 000,00                                  | 15 120 000,00          |
| - 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                                 | 2 000 000,00                                  | 3 200 000,00           |
| – zastaw na towarach                                                                                                                                                                       |                                               |                        |
| – zastaw na udziałach, akcjach, i innych aktywach                                                                                                                                          |                                               |                        |
| – zastaw rzeczowych aktywów trwałych- umowa przewłaszczenia zbioru środków trwałych z dn. 31.08.2018-jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego o numerze 11931/18/406/04 z dn. 10.08.2018 | 20 750 000,00                                 | 7 080 000,00           |
| – z tytułu ustanowienia sekwestru (tj. oddania majątku pod zarząd osobie trzeciej do czasu rozstrzygnięcia sporu przez sąd)                                                                |                                               |                        |
| – inne : przewłaszczenie na zabezpieczenie kwoty pieniężnej w wysokości 3 MPLN na rzecz Millenium Bank                                                                                     | 3 000 000,00                                  | 3 000 000,00           |
| <b>Razem</b>                                                                                                                                                                               | <b>44 500 000,00</b>                          | <b>43 280 000,00</b>   |

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

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

weksel in blanco o numerze AR000701059 do kredytun a rzecz Millenium Bank- zabezpieczenie łącznie z hipoteka do kwoty 14 880 000,00

Spółka HM Factory Sp. z o.o. wykazując wadium wpłacone w przetargu na zakup nieruchomości w Słomczynie (Grójec) w kwocie 1 000 000,00

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

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

Drugie postępowanie dotyczy kwoty 4 920,00 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte. Spółka nie tworzyła rezerwy w tym zakresie.

## **22. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu**

W dniu 17.01.2019r. Spółka dominująca podpisała umowę przeniesienia własności oraz praw majątkowych nieruchomości przy ul. Karpia w Poznaniu w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. Łączna wartość brutto aportu to kwota 10.182.782,92 zł. W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego zwiększa się udział kapitałowy HM Inwest S.A. w spółce JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. o wartość brutto wniesionego wkładu. Na nieruchomości tej Spółka JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. zamierza wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym.

W dniu 01.02.2019r. Spółka domiująca podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Niemena w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp.k.

Łączna wartość brutto aportu to kwota 4.243.697,73 zł. W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego zwiększa się udział kapitałowy HM Inwest S.A. w spółce JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp.k. o wartość brutto wniesionego wkładu. Na nieruchomości tej Spółka JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Poznań Niemena Sp.k. zamierza wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym.

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

## **23. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach**

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

## **24. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych**

|                                                              | 2018  | 2017 |
|--------------------------------------------------------------|-------|------|
| Ogółem, z tego:                                              | 46,50 | 1,00 |
| – pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)             | 18,50 | 1,00 |
| – pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)                | 28,00 | -    |
| – uczniowie                                                  | -     | -    |
| – osoby wykonujące pracę nakładczą                           | -     | -    |
| – osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych | -     | -    |

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

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

|                               | 2018       | 2017       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Wynagrodzenie Zarządu         | 454 320,00 | 144 400,00 |
| Wynagrodzenie Rady Nadzorczej | 5 500,00   | -          |

**27. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych**

| Lp. | Wyszczególnienie                                   | Wartość na<br>31.12.2018 | Wartość na<br>01.01.2018 |
|-----|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1.  | Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych | 3 097 281,27             | 13 479 756,05            |
| 2.  | Inne środki pieniężne                              | 3 000 000,00             | 477 684,30               |
|     | <b>Razem</b>                                       | <b>6 097 281,27</b>      | <b>13 957 440,35</b>     |

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

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

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

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

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

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

| Pozycja bilansowa                        | Wartość bilansowa<br>31.12.2018 | Wartość godziwa<br>31.12.2018 | Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej | Wartość bilansowa<br>31.12.2017 | Wartość godziwa<br>31.12.2017 | Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej | Pozycja bilansowa                                            |
|------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług       | 4 510 205,20                    | 4 510 205,20                  | poziom 3                                        | 1 218 496,50                    | 1 218 496,50                  | poziom 3                                        | Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności |
| Pożyczki udzielone                       | 4 022,79                        | 4 022,79                      | poziom 3                                        | 304 022,79                      | 304 022,79                    | poziom 3                                        | Inwestycje długo i krótkoterminowe                           |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 6 097 281,27                    | 6 097 281,27                  | poziom 3                                        | 13 957 440,35                   | 13 957 440,35                 | poziom 3                                        | Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                     |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług     | 10 101 470,58                   | 10 101 470,58                 | poziom 3                                        | 1 945 638,64                    | 1 945 638,64                  | poziom 3                                        | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz                    |

## GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

|                                                              |               |               |          |               |               |          |                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------|---------------|---------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              |               |               |          |               |               |          | pozostałe zobowiązania                                                                                              |
| Zobowiązania kredyty i pożyczki                              | 39 347 378,38 | 39 347 378,38 | poziom 3 | 20 804 559,61 | 20 804 559,61 | poziom 3 | Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 14 830 873,22 | 14 830 873,22 | poziom 3 | 15 349 583,18 | 15 349 583,18 | poziom 3 |                                                                                                                     |
| Inne zobowiązania                                            | 1 198 080,30  | 1 198 080,30  | poziom 3 | 1 537 088,14  | 1 537 088,14  | poziom 3 | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                                                    |

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

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

### 31. Uzgodnienie kapitału własnego – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

31.12.2017 – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

| Kapitał własny wykazywany na podstawie ustawy o rachunkowości | Kapitał własny wykazywany na podstawie MSSF | Różnica    | Objaśnienie różnicy                                            |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|
| 25 164 793,33 zł                                              | 25 164 743,33 zł                            | + 50,00 zł | Do kapitału własnego włączone zostały udziały niekontrolujące. |

1.01.2017 – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

### 32. Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Okres 1.01.2017-31.12.2017

| Zysk (strata) netto ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości | Zysk (strata) netto ustalony na MSSF | Różnica | Objaśnienie różnicy |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------|---------------------|
| 2 950 951,75 zł                                                  | 2 950 951,75 zł                      | 0,00 zł | BRAK                |

| Całkowity dochód ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości | Całkowity dochód ustalony na MSSF | Różnica | Objaśnienie różnicy |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------|---------------------|
| 2 950 951,75 zł                                               | 2 950 951,75 zł                   | 0,00 zł | BRAK                |

### 33. Skutek przejścia na MSR/MSSF

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

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

Podstawowym obszarem zmian był sposób prezentacji sprawozdań finansowych.

Warszawa 16.04.2019r.

Zarząd:

Piotr Hofman, Prezes Zarządu HM Inwest S.A.

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Zawadka