



SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za 1 kwartał 2021 kończący się 31.03.2021 r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE	3
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2021r.	3
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2021r.	4
II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.	5
1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego	5
2. Podstawowe dane jednostki dominującej	5
3. Przedmiot działalności	6
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest	7
5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	10
6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. w okresie, którego dotyczy Raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki	10
7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	13
8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	13
9. Udzielone poręczenia i gwarancje	13
10. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi	13
11. Istotne transakcje po dniu bilansowym	14
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	14
III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2021	15
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	15
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat	17
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	17
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	18
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	19
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej	21
Podstawowym przedmiotem działalności spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.	22
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
6.3. Zasady rachunkowości	23
6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	24
6.5. Zmiany wartości szacunków	25
6.6. Informacje na temat segmentów działalności	25
6.7. Informacje na temat przychodów	26

6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	26
6.9.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych	26
6.10.	Zapasy.....	27
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia	27
6.12.	Zobowiązania finansowe	27
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 27	
6.14.	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych	28
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	29
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2021	30
1.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	30
2.	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat	32
3.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	32
4.	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	33
5.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	34
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego	35
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.	35
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	36
6.3.	Zasady rachunkowości.....	36
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	37
6.5.	Zmiany wartości szacunków	38
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	38
6.7.	Informacje na temat przychodów	38
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	39
6.9.	Zapasy.....	39
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	39
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia	39
6.12.	Zobowiązania finansowe	40
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 40	
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	43

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2021r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Aktywa trwałe	30 902 994	31 022 219	6 631 117	6 722 332
Zapasy	102 934 004	145 100 193	22 087 420	31 442 358
Należności krótkoterminowe	18 620 118	12 966 706	3 995 476	2 809 809
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	14 358 202	14 495 075	3 080 961	3 140 997
Kapitał własny	43 850 452	31 984 780	9 409 362	6 930 914
Zobowiązania długoterminowe	39 628 748	42 592 937	8 503 476	9 229 639
Zobowiązania krótkoterminowe	86 115 457	130 392 520	18 478 522	28 255 292
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6603	4,6148

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2021- 31.03.2021	okres 01.01.2020- 31.03.2020	okres 01.01.2021- 31.03.2021	okres 01.01.2020- 31.03.2020
Przychody netto ze sprzedaży	81 621 593	13 696 995	17 852 101	3 115 573
Zysk przed opodatkowaniem	13 738 555	-372 747	3 004 868	-84 787
Zysk netto	11 865 540	-570 023	2 595 206	-129 660
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,5721	4,3963

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2021r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.03.2021	Stan na 31.12.2020
Aktywa trwałe	84 938 462	64 371 785	18 225 964	13 948 987
Zapasy	30 311 011	40 308 934	6 504 090	8 734 709
Należności krótkoterminowe	4 472 935	1 409 895	959 796	305 516
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	342 752	1 342 438	73 547	290 898
Kapitał własny	63 321 131	51 237 029	13 587 351	11 102 763
Zobowiązania długoterminowe	33 249 522	36 276 456	7 134 631	7 860 895
Zobowiązania krótkoterminowe	23 488 153	19 332 963	5 040 052	4 189 339
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6603	4,6148

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2021- 31.03.2021	okres 01.01.2020- 31.03.2020	okres 01.01.2021- 31.03.2021	okres 01.01.2020- 31.03.2020
Przychody netto ze sprzedaży	1 965 746	826 119	429 944	187 912
Zysk przed opodatkowaniem	13 904 791	6 399 534	3 041 226	1 455 664
Zysk netto	12 084 102	6 203 372	2 643 009	1 411 044
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,5721	4,3963

II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.

1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego

Niniejszy Skonsolidowany raport śródroczny zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za 1 kwartał 2021r. kończący się 31.03.2021r., (dalej: Raport) został przygotowany na podstawie par. 60 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd w dniu 31 maja 2021r.

2. Podstawowe dane jednostki dominującej

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupainwest.pl
Adres strony internetowej	www.grupainwest.pl
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu
Rada Nadzorcza	
	- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
	- Waldemar Ołdak – Członek Rady
	- Irmina Kaczmarek – Członek Rady
	- Ewa Hofman – Członek Rady
	- Aneta Klimek – Członek Rady

3. 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.

Spółka prowadzi inwestycje deweloperskie przede wszystkim na rynku warszawskim, poznańskim.

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.

Spółka HM Inwest S.A. część swoich inwestycji realizuje poprzez spółki celowe, które w 100% są własnością Spółki HM Inwest S.A. Taki model funkcjonuje przy realizacji inwestycji w Poznaniu przy ulicy Czarnucha, Czarnieckiego oraz Anny Jantar. Model ten pozwala na łatwiejszy system rozliczeniowy oraz uzyskanie płynności kredytowej dla realizacji procesu budowlanego.

Spółka SQ Developments, S.L należąca do Grupy Inwest działa na rynku hiszpańskim i realizuje tam inwestycję deweloperską w postaci budowy dwóch budynków wielomieszkaniowych w miejscowości Vilanova i la Geltru.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektem i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim rynku. Jesteśmy dynamicznym deweloperem o stale rosnącym potencjale, z jasno określonymi perspektywami rozwoju. Nasze inwestycje realizowane są 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.

Jedna ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Firma prowadzi działalność w Sochaczewie i zatrudnia 49 osób.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki HM Factory Sp. z o.o. jest produkcja masy betonowej prefabrykowanej (PKD 23.63.Z) jak również produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cement (PKD 23.69.Z.). W pierwszym kwartale Spółka była skoncentrowana przede wszystkim na realizacji zadań powierzonych jej na mocy kontraktów handlowych zawartych głównie na rynku szwedzkim, w zakresie produkcji i montażu betonowych elementów prefabrykowanych oraz dla Spółek z Grupy kapitałowej. Spółka oferuje usługi projektowania, produkcji, dostawę i montaż elementów na budowie. Poza usługami montażu Spółka świadczyła usługi pośrednictwa w transporcie.

4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) na dzień 31.03.2021r. wchodzi Emitent i 11 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. Emitent posiada również 50% udziałów w Spółce REB HMI Parkowa Sp. z o.o. oraz Projekt Wiklinowa Sp. z o.o. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji. Spółki współkontrolowane podlegają konsolidacji metodą praw własności.

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 31.03.2021 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 10.936.997,73 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: 10.187.782,92 zł

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

JP Development Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 4.865.686,94 zł

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

HM Project sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Factory sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000732143; REGON: 380238603, NIP: 7010822581

Kapitał zakładowy: 7.505.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 94%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.248.697,73 zł

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 5.770.986,89 zł

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

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

Bassa Rodona, 6

Sitges (08870)

NIF B67213645

Kapitał: 3.000,00 EUR

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

Nowa Łacina 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582522; NIP : 1132897111; REGON : 36281510

Wartość wkładu: 11.791.000,00 zł

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

Nabywanie udziałów w marcu 2021r.

REB HMI Parkowa Sp. zo.o. (dawniej: REB Project 11 Sp. z o.o.)

ul. Emilii Plater 53lok. XXIII P, 00-113 Warszawa

KRS: 0000826071; NIP : 5252814325; REGON: 385439068

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 50%; konsolidacja metodą praw własności (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Projekt Wiklinowa Sp. z o.o.

ul. Emilii Plater 53lok. XXIII P, 00-113 Warszawa

KRS:0000868423; NIP :5252842327; REGON: 387521360

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 50%; konsolidacja metodą praw własności (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

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

Stan akcjonariatu na dzień przekazania Raportu – lista znaczących akcjonariuszy:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 675 418	71,71%	71,71%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	373 086	15,97%	15,97%
3	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	239 980	10,27%	10,27%
	Łącznie	2 336 312	100%	100%

Spółka nie posiada informacji o posiadaniu akcji Spółki przez pozostałych członków Rady Nadzorczej. W okresie od 1 stycznia do dnia przekazania Raportu liczba akcji posiadanych przez Piotra Hofmana wzrosła o 9 708 sztuk, nie zmienił się stan posiadania akcji przez pozostałych akcjonariuszy wymienionych w poz. 1-3.

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

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim procesem inwestycyjnym, dlatego też w poszczególnych okresach sprawozdawczych możliwy jest mniejszy zysk, a nawet wystąpienie straty. Sytuacja ta spowodowana jest trwającymi inwestycjami, które rozliczane będą w następnych okresach. W tych też okresach wykazane zostaną przychody z inwestycji. Spółka

ponosi bieżące koszty związane ze swoim funkcjonowaniem, w tym koszty ogólne zarządu, które obciążają wynik bieżącego okresu. Przychody z działalności deweloperskiej wykazywane są natomiast w momencie zakończenia inwestycji-podpisania aktów przenoszących własność lokali (proces deweloperski trwa ok 2-3 lata).

Skonsolidowane wyniki finansowe za 1 kwartał 2021 r. i za 1 kwartał 2020 r. są następujące:

	Za 1 kwartał 2021r. kończący się 31.03.2021	Za 1 kwartał 2020r. kończący się 31.03.2020
Skonsolidowany zysk (strata) netto	11 865 540	-570 023
Skonsolidowany całkowity dochód	11 865 540	-570 023
Jednostkowy zysk (strata) netto	12 084 102	6 203 372
Jednostkowy całkowity dochód	12 084 102	6 203 372

W 1 kwartale 2021r. Spółki zależne JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. oraz JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k. podpisywały akty notarialne przenoszące własność lokali, w zakończonych w 2020r. inwestycjach. Spółka HM Inwest S.A. rozpoznała przychód z tytułu zaliczek na poczet zysku za rok 2021 od spółek zależnych.

W 1 kwartale 2021 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach:

- Warszawa, ul. Mehoffera – inwestycja zakończona w roku 2020. Kontynuowano proces sprzedaż ostatnich mieszkań i podpisywanie aktów przenoszących własność lokali.
- Warszawa, ul. Osiecka - inwestycja zakończona w roku 2020. Kontynuowano proces sprzedaż ostatnich mieszkań i podpisywanie aktów przenoszących własność lokali.
- Warszawa, ul. Koprzywiańska – prowadzono proces budowy i sprzedaży. Planowany termin zakończenia to III kwartał 2021r.
- Warszawa, ul. Pustelnicka - prowadzono proces budowy i sprzedaży, podpisano umowy na sprzedaż ostatnich lokali w inwestycji. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2021r..
- Poznań, ul. Karpia - inwestycja zakończona w roku 2020. Zakończono sprzedaż ostatnich mieszkań i kontynuowano podpisywanie aktów przenoszących własność lokali.
- Poznań, ul. Niemena, - Inwestycja zakończona w roku 2020. Zakończono sprzedaż ostatnich lokali i prowadzono proces podpisywania aktów przenoszących własność lokali.
- Warszawa, ul. Augustówka – podpisano ostatecznie akty przenoszące własność lokali.

- Poznań, ul. Czarnucha – rozpoczęto proces budowy i sprzedaży lokali. Na koniec kwartału podpisano 41 umów rezerwacyjnych. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV kwartał 2022r.
- Poznań, ul. Czarnieckiego - rozpoczęto proces budowy i sprzedaży lokali. Na koniec kwartału podpisano 32 umowy rezerwacyjne/przedwstępne. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV kwartał 2022r.
- Poznań, ul. Niemena 6/Anny Jantar - rozpoczęto proces sprzedaży lokali. Na koniec kwartału podpisano 14 umów rezerwacyjnych. Trwały przygotowania do rozpoczęcia procesu budowy. Planowany termin zakończenia inwestycji to I/II kwartał 2023r.

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

W dniu 18 lutego 2021 r. został podpisany list intencyjny pomiędzy ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. a Krajowym Zasobem Nieruchomości. Spółka ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. będzie współpracować z KZN przy realizacji programu Mieszkanie Plus, który jest jednym z głównych filarów Narodowego Programu Mieszkaniowego Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii. Współpraca będzie polegać w szczególności na realizacji zadań w obszarach projektowania oraz realizacji inwestycji z wykorzystaniem usług, technologii oraz potencjału naszej spółki.

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa cały czas prowadzi proces pozyskiwania kolejnych działek pod nowe inwestycje zarówno w Warszawie i innych miastach.

Chociaż w chwili sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja związana z Covid, wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało dalszego zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki. Pomimo ogłoszenia stanu epidemii żadna ze Spółek z Grupy nie przerwała prac na budowie przy realizacji inwestycji. Nie było żadnych przerw w wykonywaniu prac przez wykonawców, co pozwoli zakończyć inwestycje w planowanych terminach. Również spółka HM Factory Sp. z o.o. nie odczuła skutków Covid, zakład produkcyjny nie wstrzymał produkcji. Zakład cały czas pracował zgodnie z planem.

W pierwszym kwartale nie odnotowano innych czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających istotny wpływ na zaprezentowane sprawozdanie finansowe.

7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych

Do dnia publikacji Raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Na dzień 31.03.2021r. r. spółki z Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej.

9. Udzielone poręczenia i gwarancje

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

10. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w I kwartale 2021 roku. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

11. Istotne transakcje po dniu bilansowym

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

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

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

Według stanu na dzień przekazania Raportu Emitent zatrudniał 3 osoby na umowę o pracę.

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2021

1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2021-03-31	2020-12-31	2020-03-31
AKTYWA TRWAŁE			
Wartość firmy	317 644	317 644	
Wartości niematerialne i prawne	6 725	8 070	12 741
Rzeczowe aktywa trwałe	24 865 845	25 308 898	26 361 665
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	5 000	5 000	2 500
Nieruchomości inwestycyjne	1 995 516	2 109 004	2 449 467
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 232 155	1 232 155	1 071 488
Pozostałe aktywa trwałe	2 480 110	2 041 448	2 798 234
Aktywa trwałe razem	30 902 994	31 022 219	32 696 096
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	102 934 004	145 100 193	135 470 507
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 620 118	12 966 706	16 434 428
Inwestycje krótkoterminowe			551 000
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	14 358 202	14 495 075	9 398 336
Inne aktywa finansowe			5 529 821
Pozostałe aktywa obrotowe	2 785 693	1 392 398	528 166
Aktywa obrotowe razem	138 698 017	173 954 372	167 912 258
Aktywa razem	169 601 011	204 976 591	200 608 354

	2021-03-31	2020-12-31	2020-03-31
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	41 079 057	29 128 779	26 428 903
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	512	379	
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	43 415 881	31 465 470	28 765 215
Udziały niekontrolujące	434 572	519 310	34 501
Kapitał własny razem	43 850 452	31 984 780	28 799 716
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	39 628 748	42 592 937	53 524 564
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354	6 354	6 354
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	39 635 102	42 599 291	53 530 918
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	17 870 484	16 416 269	29 935 413
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	48 796 742	97 084 906	71 128 186
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 907 398	15 298 837	15 078 347
Zobowiązania publiczno-prawne	4 034 074	1 258 006	1 778 774
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	256 759	84 503	107 000
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	86 115 457	130 392 520	118 277 720
Zobowiązania i kapitały własne razem	169 601 011	204 976 591	200 608 354

2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2021-01-01 – 2021-03-31	2020-01-01 – 2020-03-31
Przychody ze sprzedaży	81 621 593	13 696 995
Koszt własny sprzedaży	(63 242 603)	(10 336 085)
Koszty sprzedaży i reklamy	(1 728 075)	(1 510 971)
Koszty ogólnego zarządu	(2 143 587)	(1 738 409)
Inne przychody	124 590	70 401
Inne koszty	(146 506)	(33 465)
Przychody finansowe	61 589	15 961
Koszty finansowe	(808 447)	(537 174)
Zysk przed opodatkowaniem	13 738 555	(372 747)
Podatek dochodowy	(1 873 015)	(197 276)
Zysk (strata) netto	11 865 540	(570 023)
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	11 950 278	(559 902)
udziałów niekontrolujących	(84 738)	(10 121)
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	5,12	(0,24)
Skonsolidowany rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	5,12	(0,24)

3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2021-01-01 – 2021-03-31	2020-01-01 – 2020-03-31
Zysk (strata) netto	11 865 540	(570 023)
Inne całkowite dochody, które nie będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego		
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	133	
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	133	

Inne całkowite dochody razem	133	
Całkowity dochód za okres	11 865 673	(570 023)
Całkowite dochody przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	11 950 411	(559 902)
udziałów niekontrolujących	(84 738)	(10 121)

4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2021-01-01	2 336 312	29 128 779	379	31 465 470	519 310	31 984 780
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości						
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych						
Stan na 2021-01-01 po korektach	2 336 312	29 128 779	379	31 465 470	519 310	31 984 780
Całkowity dochód za okres		11 950 278	133	11 950 411	(84 738)	11 865 673
w tym						
Zysk (strata) netto		11 950 278		11 950 278	(84 738)	11 865 540
Inne całkowite dochody razem			133	133		133
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych						
Zmiany w grupie kapitałowej					452 931	452 931
Stan na 2021-03-31	2 336 312	41 079 057	512	43 415 881	887 503	44 303 383
Stan na 2020-01-01	2 336 312	26 988 804		29 325 116	44 623	29 369 739
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości						

Korekty bilansu					
otwarcia - błędy z lat ubiegłych					
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312	26 988 804	29 325 116	44 623	29 369 739
Całkowity dochód za okres		(559 902)	(559 902)	1 000 407	440 506
w tym					
Zysk (strata) netto		(559 902)	(559 902)	(10 121)	(570 023)
Inne całkowite dochody razem					
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych					
Stan na 2020-03-31	2 336 312	26 428 903	28 765 215	34 502	28 799 716

5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2021.01.01 - 2021.03.31	01.01.2020 - 31.03.2020
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	13 738 555	(372 747)
Podatek dochodowy zapłacony	(2 111 818)	(49 484)
Korekty razem	(8 246 404)	(9 744 087)
Amortyzacja	659 748	491 923
Zysk/strata z tytułu odsetek	487 120	8 461 892
Zyski/straty inwestycyjne	46 172	
Zmiana stanu rezerw		
Zmiana stanu zapasów	42 140 065	(16 838 265)
Zmiana stanu należności	(5 653 412)	(5 342 306)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(45 664 731)	3 762 694
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	-	
Inne korekty	(261 367)	(280 024)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 380 333	(10 166 318)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	1 345	

Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
Spłata pożyczek		
Odsetki otrzymane		
Inne wpływy inwestycyjne		
	(622 434)	
Wydatki	(100 634)	(414 422)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(521 800)	136 578
Pożyczki udzielone		(551 000)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(621 089)	(414 422)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	1 488 905	20 165 656
Wpływy netto z wydania udziałów		
Pożyczki i kredyty	1 488 905	20 161 608
Emisja dłużnych papierów wartościowych		
Inne wpływy finansowe		4 048
Wydatki	(4 385 022)	(5 295 017)
Wykup udziałów mniejszości		
Pożyczki i kredyty	(3 881 848)	(1 165 979)
Wykup dłużnych papierów wartościowych		
Płatności z tytułu leasingu		
Odsetki zapłacone	(487 120)	(352 484)
Inne wydatki finansowe	(16 054)	(3 776 554)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 896 116)	14 870 639
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		4 289 899
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	(136 873)	4 289 899
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	(136 873)	
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	14 495 075	5 108 437
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	14 358 202	9 398 336
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

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

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJACA

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 marca 2021r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna
Sitges Quality Development S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
REB HMI Parkowa Sp. z o.o.	Polska	50%	50%	konsolidacja metodą praw własności
Projekt Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	50%	50%	konsolidacja metodą praw własności

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

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

6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Sprawozdania jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek.

Zarząd Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę, co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej HM Inwest zgodnie z MSSF UE na dzień 31 marca 2021 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

6.3. Zasady rachunkowości

Dla potrzeb skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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.

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

Leasing

Leasing

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

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

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

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

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

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

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

Dodatkowo kierując się zasadą istotności i MSR 8 par. 8 Zarząd jednostki może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych)

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2021 r. weszły w życie następujące zmiany w MSSF/MSR:

- 1)Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - odroczenie stosowania MSSF 9 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 r.) -mający zastosowanie dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- 2)Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16 – Reforma wskaźnika referencyjnych stóp procentowych – faza 2 (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 r.) – mający zastosowanie

dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1stycznia 2021 roku lub później.

Po przeanalizowaniu zmian kierownictwo jednostki uznało, że nie mają one wpływu na sprawozdawczość finansową.

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.03.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 490 254	1 490 254
Razem	1 490 254	1 490 254

REZERWY	Wartość na 31.03.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354	6 354
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354	256 354

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 31.03.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 232 155	1 232 155

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,

1 kwartał 2021			1 kwartał 2020		
Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem

Przychody ze sprzedaży razem	74 083 388	10 538 205	84 621 593	53 079 036	-39 382 040	13 696 995
Koszty operacyjne razem, w tym:	52 141 431	11 101 172	63 242 603	5 464 919	8 120 546	13 585 465
amortyzacja	129 509	530 239	659 748	136 577	491 923	628 500
Koszty finansowe	631 233	177 214	808 447	184 691	352 484	537 174
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	15 104 963	-1 366 408	13 738 555	-204 057	-168 690	-372 747
Podatek dochodowy	1 826 966	46 049	1 873 015	197 276	0	197 276
Zysk po opodatkowaniu	13 277 997	-1 412 457	11 865 540	-401 333	-168 690	-570 023
Aktywa segmentów	124 376 700	45 224 311	169 601 011	155 902 196	44 706 158	200 608 354

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2021-31.03.2021	1.01.2020-31.03.2020
Sprzedaż produktów, w tym:	81 621 593	13 358 302
Nieruchomości: lokale	71 083 387	5 422 180
Elementy prefabrykowane	10 423 884	8 116 121
Sprzedaż towarów i materiałów	114 322	158 694

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2021 r. – 31.03.2021 r. wynosił 1 873 015 zł, na co składa się wyłącznie podatek bieżący.

6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W 1 kwartale nie miały miejsca znaczące zmiany w rzeczowych aktywach trwałych.

6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.03.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
1.	Materiały	938 898	951 959
	-działalność deweloperska	0	0
	-działalność produkcyjna	938 898	951 959
2.	Półprodukty i produkty w toku	59 036 147	83 428 418
	-działalność deweloperska	59 036 147	83 428 418
	-działalność produkcyjna	0,00	0
3.	Produkty gotowe	42 892 616	60 053 931
	-działalność deweloperska	35 865 160	54 121 799
	-działalność produkcyjna	7 031 456	5 932 132
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	66 343	20 384
	Razem	102 934 004	145 100 193

W 1 kwartale spółki z Grupy nie dokonywały odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

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

6.12. Zobowiązania finansowe

Nie wystąpiły istotne zmiany.

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2021	31.03.2021		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	18 620 118	18 620 118	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 127 078	1 127 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 358 202	14 358 202	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	19 198 231	19 198 231	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	57 499 232	57 499 232	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2020	31.03.2020		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	16 434 428	16 434 428	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	3 098 565	3 098 565	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 928 157	14 928 157	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	16 858 120	16 858 120	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	83 459 977	83 459 977	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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

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

6.14. Analiza wymagalności zobowiązań finansowych

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

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w
---------	---	---	---

	ciągu 1 roku od dnia bilansowego	okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	17 128 236	42 325 236	267 540
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18 698 231		

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

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

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

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

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

6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 1 kwartale 2021r. nie wystąpiły.

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2021

1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2021-03-31	2020-12-31	2020-03-31
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	354 755	367 297	538 843
Nieruchomości inwestycyjne	1 995 516	2 109 004	2 449 467
Inwestycje w jednostki powiązane	55 895 009	43 927 209	33 303 086
Inne aktywa finansowe	24 973 670	16 159 299	7 002 997
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 182 726	1 182 726	1 061 415
Pozostałe aktywa trwałe	536 786	626 250	235 350
Aktywa trwałe razem	84 938 462	64 371 785	44 591 158
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	30 311 011	40 308 934	53 111 831
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 472 935	1 409 895	1 173 032
Inwestycje krótkoterminowe	0	0	2 611 006
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	342 752	1 342 438	5 326 966
Inne aktywa finansowe	0	0	647 596
Pozostałe aktywa obrotowe	0	19 750	194 662
Aktywa obrotowe razem	35 126 698	43 081 017	63 065 093
Aktywa razem	120 065 160	107 452 801	107 656 251

	2021-03-31	2020-12-31	2020-03-31
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	60 984 819	48 900 717	43 386 827
Kapitał własny razem	63 321 131	51 237 029	45 723 139
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	33 249 522	36 276 456	36 474 257
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354	6 354	6 354
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	33 255 876	36 282 810	36 480 611
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	10 000 000	10 000 000	2 913 071
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	8 933 471	6 119 527	19 114 585
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 538 171	3 079 498	2 378 050
Zobowiązania publiczno-prawne	2 766 511	483 937	81 794
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	0	715 000
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	23 488 153	19 932 963	25 452 500
Zobowiązania i kapitały własne razem	120 065 160	107 452 801	107 656 251

2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2021.01.01 -2021-03-31	2020.01.01-2020.03.31
Przychody ze sprzedaży	1 965 746	826 119
Koszt własny sprzedaży	-775 096	-31 778
Koszty sprzedaży i reklamy	-572 948	-595 654
Koszty ogólnego zarządu	-1 034 865	-971 927
Inne przychody	86 630	47 526
Inne koszty	-3 261	-22 727
Przychody finansowe	14 885 775	7 472 219
Koszty finansowe	-647 190	-324 245
Zysk przed opodatkowaniem	13 904 791	6 399 534
Podatek dochodowy	-1 820 689	-196 162
Zysk (strata) netto	12 084 102	6 203 372
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	5,17	2,66
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	5,17	2,66

3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2021.01.01 -2021-03-31	2020.01.01-2020.03.31
Zysk (strata) netto	12 084 102	6 203 372
Inne całkowite dochody razem	0	0
Całkowity dochód za okres	12 084 102	6 203 372

4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2021-01-01	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Stan na 2021-01-01 po korektach	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Całkowity dochód za okres		12 084 102	12 084 102
w tym			0
Zysk (strata) netto		12 084 102	12 084 102
Inne całkowite dochody razem			
Stan na 2021-03-31	2 336 312	60 984 819	63 321 131
		0	
Stan na 2020-01-01	2 336 312	37 183 455	39 519 767
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312	37 183 455	39 519 767
Całkowity dochód za okres		0	0
w tym			0
Zysk (strata) netto		6 203 372	6 203 372
Inne całkowite dochody razem		0	0
			0
Stan na 2020-03-31	2 336 312	43 386 827	45 723 139

5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2021-01-01 - 2021-03-31	2020-01-01 - 2020-03-31
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	13 904 791	6 399 534
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	-2 064 090	-49 484
Korekty razem	-15 352 611	-7 684
Amortyzacja	126 030	0
Zysk/strata z tytułu odsetek	-14 535 329	0
Zyski/straty inwestycyjne	42 694	0
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	9 997 923	-6 685 569
Zmiana stanu należności	-3 063 041	4 056 045
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	3 798 591	1 516 658
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	0
Inne korekty	-11 719 480	1 105 182
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 511 911	6 342 366
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	14 861 239	0
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	14 861 239	0
Zwrot wkładu i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
Wydatki	-8 996 171	-2 906 810
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	136 578
Inwestycje w jednostki powiązane	0	-3 776 504
Pożyczki udzielone	-8 996 171	733 116
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 865 068	-2 906 810
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy		
Pożyczki i kredyty	0	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy finansowe	0	0
	0	0
Wydatki	-3 352 844	0
Pożyczki i kredyty	-3 026 934	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0

Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	-325 910	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 352 844	0
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-999 687	3 435 556
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	-999 687	3 435 556
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 342 438	1 891 411
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	342 752	5 326 966
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

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

JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

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

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE na dzień 31.03.2021 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlega przeglądowi przez biegłego rewidenta.

6.3. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów.

Leasing

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

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

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

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

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

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

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

Dodatkowo kierując się zasadą istotności i MSR 8 par. 8 Zarząd jednostki może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych)

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2021 r. weszły w życie następujące zmiany w MSSF/MSR:

1)Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - odroczenie stosowania MSSF 9 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 r.) -mający zastosowanie dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,

2)Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16 – Reforma wskaźnika referencyjnych stóp procentowych – faza 2 (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 r.) – mający zastosowanie dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1stycznia 2021 roku lub później.

Po przeanalizowaniu zmian kierownictwo jednostki uznało, że nie mają one wpływu na sprawozdawczość finansową.

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.03.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 390 454	1 390 454
Razem	1 390 454	1 390 454

REZERWY	Wartość na 31.03.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354,00	6 354,00
Pozostałe rezerwy	250 000,00	250 000,00
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354,00	256 354,00

AKTYWO NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 31.03.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 182 726	1 182 726

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

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

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2021-31.03.2021	1.01.2020-31.03.2020
Sprzedaż produktów	1 144 196	8 133
Obsługa biurowo administracyjna	755 335	683 372
Usługi wynajmu	59 280	87 270
Pozostała sprzedaż	6 935	47 343

RAZEM	826 118,56	826 119
-------	------------	---------

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2021 r. – 31.03.2021 r. wyniósł -1 820 689 zł, na co składa się podatek dochodowy bieżący.

6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.03.2021r.	Wartość na 31.03.2020r.
1.	Materiały	0	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	24 451 713	53 111 831
3.	Produkty gotowe	5 859 298	0
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	0	0
	Razem	30 311 011	53 111 831

W 1 kwartale 2021r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.10. Inwestycje długoterminowe

W 1 kwartale 2020r. Spółka objęła 141.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.050.000,00 w podwyższonym kapitale zakładowym spółki zależnej HM Factory Sp. z o.o. Objęte udziały pokryto wkładem pieniężnym poprzez potrącenie wierzytelności wynikających z udzielonych pożyczek.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	HM Factory Sp. z o.o.	Bank Millennium	zabezpieczenie umowy o linię gwarancyjną, 2 kredytów inwestycyjnych	do kwoty 20 mln	30.03.2020	bezterminowo - do czasu spłaty kredytów

2	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	4.300.000 zł 117.000 zł	18.03.2019	30.06.2020 31.12.2025
---	-----------	------------	--------------------	--	----------------------------	------------	--------------------------

6.12. Zobowiązania finansowe

Istotne zmiany zobowiązań finansowych nie wystąpiły w 1 kwartale 2021r.

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2021	31.03.2021		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	23 846 592	23 846 592	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 472 935	4 472 935	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	1 127 078	1 127 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	342 752	342 752	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	4 304 682	4 304 682	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	43 249 522	43 249 522	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2020	31.03.2020		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	8 113 003	8 113 003	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 173 032	164 039	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	1 501 000	1 501 000	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 974 562	5 974 562	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	3 174 844	3 174 844	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	39 387 328,79	39 387 328,79	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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

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

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

Ryzyko płynności

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

Dla pozycji narażonych na ryzyko kredytowe Grupa przeprowadza test na utratę wartości przewidziany przez MSSF 9 w zakresie oczekiwanych strat kredytowych. Etapie pierwszym Grupa

ocenia, czy wystąpiła utrata wartości (zdarzenie niewykonania zobowiązania skutkujące przewidywaną stratą).

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

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

Przez niewykonanie zobowiązania Grupa rozumie:

- zaleganie ze spłatą należnych kwot przez dłużnika przez określony okres,
 - wystąpienie bądź oczekiwane wystąpienie znacznych trudności finansowych dłużnika,
 - przyznanie dłużnikowi ze względu na jego problemy ekonomiczno-finansowe udogodnień w spłacie zobowiązania, których nie otrzymałby w innych okolicznościach,
 - wystąpienie lub oczekiwane wystąpienie znaczących zmian w środowisku gospodarczym dłużnika, które prawdopodobnie doprowadzą do znaczącego pogorszenia jego sytuacji finansowej.
- Grupa szacuje oczekiwane straty kredytowe w ujęciu kolejnych 12 miesięcy, jeżeli od dnia początkowego ujęcia pozycji do dnia bilansowego nie nastąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego dla danego dłużnika lub instrumentu. Spółka szacuje oczekiwane straty kredytowe w pozostałym okresie życia instrumentu, jeżeli wystąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego instrumentu lub dłużnika od momentu jego początkowego ujęcia.

Na dzień sprawozdawczy 31.03.2021 r. oszacowane oczekiwane straty z tytułu ryzyka kredytowego uwzględniające:

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

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko stopy procentowej

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

6.14. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 1 kwartale 2021r. nie wystąpiły.

Data sporządzenia: 31.05.2021r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman