



SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za 3 kwartał 2021 kończący się 30.09.2021 r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE	3
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2021r.	3
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 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	11
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 3 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	23
6.5. Zmiany wartości szacunków	24
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.....	26
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
6.16.	Epidemia Covid-19.....	29
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 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	36
6.5.	Zmiany wartości szacunków	37
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	38
6.7.	Informacje na temat przychodów	38
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	38
6.9.	Zapasy.....	38
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	38
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia	39
6.12.	Zobowiązania finansowe	39
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 39	
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	41

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2021r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 30.09.2021	Stan na 31.12.2020
Aktywa trwałe	29 589 547	31 022 219	6 386 830	6 722 332
Zapasy	124 178 391	145 100 193	26 803 598	31 442 358
Należności krótkoterminowe	20 679 389	12 966 706	4 463 595	2 809 809
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	17 278 046	14 495 075	3 729 423	3 140 997
Kapitał własny	49 398 576	31 984 780	10 662 560	6 930 914
Zobowiązania długoterminowe	66 979 151	42 592 937	14 457 284	9 229 639
Zobowiązania krótkoterminowe	78 361 327	130 392 520	16 914 099	28 255 292
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6329	4,6148

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2021- 30.09.2021	okres 01.01.2020- 30.09.2020	okres 01.01.2021- 30.09.2021	okres 01.01.2020- 30.09.2020
Przychody netto ze sprzedaży	158 069 109	42 688 879	34 675 685	9 610 283
Zysk przed opodatkowaniem	22 959 446	(2 604 549)	5 036 623	(586 346)
Zysk netto	17 975 892	(2 460 816)	3 943 379	(553 988)
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,5585	4,4420

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2021r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 30.09.2021	Stan na 31.12.2020
Aktywa trwałe	101 358 664	64 371 785	21 878 017	13 948 987
Zapasy	38 552 468	40 308 934	8 321 455	8 734 709
Należności krótkoterminowe	3 169 519	1 409 895	684 133	305 516
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	2 282 315	1 342 438	492 632	290 898
Kapitał własny	57 749 880	51 237 029	12 465 169	11 102 763
Zobowiązania długoterminowe	61 167 274	36 276 456	13 202 805	7 860 895
Zobowiązania krótkoterminowe	33 631 743	19 332 963	7 259 328	4 189 339
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6329	4,6148

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2021- 30.09.2021	okres 01.01.2020- 30.09.2020	okres 01.01.2021- 30.09.2021	okres 01.01.2020- 31.03.2020
Przychody netto ze sprzedaży	10 986 798	2 153 043	2 410 178	484 701
Zysk przed opodatkowaniem	10 970 957	(146 866)	2 406 703	(33 063)
Zysk netto	6 512 851	2 841	1 428 727	640
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,5585	4,4420

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 3 kwartał 2021r. kończący się 30.09.2021r., (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 30 listopada 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 Piotr Mikosik - Wiceprezes 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 wielomieszkańczych 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.

Jedną ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetonowych 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 cementu (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 30.09.2021r. wchodzi Emitent i 14 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 30.09.2021 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).

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.

Osiedle Wieniawa Sp. zo.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000741551; NIP : 5252758868; REGON: 380916925

Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł

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

Nabywanie udziałów w kwietniu 2021r.

Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS:0000868423; NIP :5252842327; REGON: 387521360

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

Nabywanie udziałów w kwietniu 2021r.

Reb Project 18 Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS:893222 NIP :5252857369; REGON: 388627511

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

Nabywanie udziałów we wrześniu 2021r.

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).

SPÓŁKI WSPÓŁZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 30.09.2021 r.

REB HMI Parkowa 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).

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 3 kwartały 2021 r. i za 3 kwartały 2020 r. są następujące:

	Za 3 kwartały 2021r. kończące się 30.09.2021	Za 3 kwartały 2020r. kończące się 30.09.2020
Skonsolidowany zysk (strata) netto	17 932 950	(2 460 816)
Skonsolidowany całkowity dochód	17 932 950	(2 460 816)
Jednostkowy zysk (strata) netto	6 512 851	2 841
Jednostkowy całkowity dochód	6 512 851	2 841

W dniu 8.07.2021r. spółka zależna Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. podpisała z Getin Noble Bank umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Niemena (Nowa Łacina 6) w Poznaniu.

W ramach umowy kredytowej udzielone zostały dwa kredyty: inwestycyjny do kwoty 32.000.000 zł oraz obrotowy odnawialny do kwoty 2.000.000,00 zł (kredyt VAT).

W dniu 5.08.2021r. HM Inwest S.A. otrzymała informację o wygaśnięciu przedwstępnych warunkowych umów nabycia nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Bystrej i Radzymińskiej w Warszawie w wyniku złożonych przez Sprzedających oświadczeń o odstąpieniu od umów wobec braku spełnienia się warunku w postaci uzyskania przez Spółkę

ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę umożliwiającą realizację Inwestycji w określonym w umowach terminie.

W dniu 09.08.2021 r. HM Inwest S.A. podpisała przedwstępną umowę na zakup nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej od spółki Ambro Investment Sp. z o.o. za łączną cenę netto 22.300.000 zł. Określony umownie termin zawarcia umowy przyrzeczonej to 30.12.2022 r. Na nieruchomościach Spółka planuje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni użytkowej mieszkalnej około 18.000 m² i około 350 mieszkaniach.

W dniu 22 września 2021 r., HM Inwest zawarła umowę w wyniku której zakupiła 100 udziałów spółki REB Project 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł stanowiących 100,00% udziału w kapitale zakładowym niniejszej spółki. Cena zakupu przedmiotowych udziałów wynosi 1.849.433 zł. Wraz z zakupem udziałów niniejszej spółki, HM Inwest S.A. zobowiązała się do zapewnienia niniejszej spółce środków pozwalających na spłatę wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości, której właścicielem jest spółka REB Project 18 Sp. z o.o. łączna wartość pożyczek do spłaty wynosi 10.150.567 zł. w tym samym dniu odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki REB Project 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na którym dokonano zmiany umowy spółki, w tym podjęto uchwałę o zmianie firmy na Osiedle Botaniczne Sp. z o.o..

REB Project 18 Sp. z o. o. jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnica Białołęka, przy ulicy Ruskowy Bród. Na nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji w postaci budowy 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z lokalami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 13.500 m² oraz łącznej liczbie mieszkań ok. 230.

We wrześniu 2021 roku spółka zależna HM Factory Spz.o.o. zakończyła z powodzeniem projekt o wartości 14 000 000 SEK 6 300 000 PLN na budowę domu opieki z renomowanym partnerem Skanska Sverige AB. W zakres kontraktu wchodziła kompleksowa realizacja konstrukcji prefabrykowanej wraz z projektowaniem, produkcją w fabryce HM Factory w Sochaczewie, transporcie oraz montażu w Szwecji. Rozpoczęcie realizacji miało miejsce 1 czerwca 2021 roku, zakończenie 17 września 2021 roku. Wszelkie prace zostały zakończone a projekt został rozliczony.

We wrześniu 2021 roku rozpoczął się montaż konstrukcji prefabrykowanej dla kontraktu wewnętrznego Grupy Inwest. Projekt „Horyzont Naramowice” zakłada budowę 168 mieszkań w Poznaniu z wykorzystaniem systemu budowy mieszkań w pełnym zakresie prefabrykacji. Wysoko wykończone ściany warstwowe z gotową izolacją i malowaną elewacją oraz komplet elementów takich jak balkony, schody, stropy i ściany wewnętrzne zamontowane zostaną w okresie wrzesień – grudzień 2021 roku. Jest to pierwszy z wielu kontraktów wewnętrznych, który jest kamieniem milowym w strategii całego przedsiębiorstwa.

W połowie września 2021 roku rozpoczęły się prace projektowe i produkcyjne dla kontraktu wewnętrznego Grupy – „Niemena 6” w Poznaniu. Projekt zakłada budowę 236 mieszkań w systemie budowy mieszkań HM. Elewacja zakłada ściany 3-warstwowe wraz z ociepleniem i odbiciem matrycy, dodatkowo prefabrykowane będą ściany wewnętrzne, stropy, balkony i schody. Zakres HM Factory obejmuje pełne wykonanie konstrukcji wraz z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem.

W 3 kwartale 2021 roku HM Factory zrealizowało projekt budynku garażu Skeppsbron 6 dla Skanska Sverige AB. Projekt w miejscowości Jonköping, Szwecja obejmował projektowanie, produkcję, dostawę i montaż konstrukcji prefabrykowanej wraz ze ścianami elewacyjnymi. Wartość kontraktu to 7 450 000 SEK 3 400 000 PLN.

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 30.09.2021r. 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 powiązаныmi

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

11. Istotne transakcje po dniu bilansowym

W dniu 7.10.2021 r. hiszpańska spółka zależna SQD Sociedad Limitada podpisała z CaixaBank umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Oasis Vilanova w miejscowości Vilanova i la Geltrú w Hiszpanii. Kwota umowy kredytowej wynosi 4.500.000 EUR. Okres kredytowania: od 7.10.2021 do 31.10.2023

W dniu 18.10.2021 r. spółka zależna HM Inwest S.A. Osiedle Wieniawa Sp. z o.o. podpisała warunkowe umowy sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Stanisława Leszczyńskiego i Henryka Brodatego za łączną cenę 5.300.000 zł netto.

Umowy sprzedaży zawarte są pod warunkiem nieskorzystania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z prawa pierwokupu oraz nieskorzystania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa z prawa pierwokupu.

Umowy przenoszące własność nieruchomości zostaną zawarte w terminie 30 dni od bezskutecznego upływu terminu wykonania prawa pierwokupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa i Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawa, względnie od otrzymania obu oświadczeń o nieskorzystaniu z tego prawa. Na zakupionych nieruchomościach planowana jest realizacja inwestycji w postaci budowy 33 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

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

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

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2021

1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2021-09-30	2020-12-31	2020-09-30
AKTYWA TRWAŁE			
Wartość firmy	2 532 193	317 644	317 644
Wartości niematerialne i prawne	4 035	8 070	10 484
Rzeczowe aktywa trwałe	24 213 762	25 308 898	25 686 917
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	5 000	5 000	2 500
Nieruchomości inwestycyjne	-	2 109 004	2 222 492
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	339 534	1 232 155	1 212 421
Pozostałe aktywa trwałe	2 495 023	2 041 448	2 336 833
Aktywa trwałe razem	29 589 547	31 022 219	31 789 291
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	124 178 391	145 100 193	159 349 103
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 679 389	12 966 706	7 852 072
Inwestycje krótkoterminowe	2 940 000	-	1 420 576
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	17 278 046	14 495 075	7 460 165
Inne aktywa finansowe	-	-	11 672 634
Pozostałe aktywa obrotowe	642 286	1 392 398	695 813
Aktywa obrotowe razem	165 718 112	173 954 372	188 450 362
Aktywa razem	195 307 660	204 976 591	220 239 653

	2021-09-30	2020-12-31	2020-09-30
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	47 061 729	29 128 779	24 516 417
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	535	379	379
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	49 398 576	31 465 470	26 853 109
Udziały niekontrolujące	562 252	519 310	509 125
Kapitał własny razem	49 960 827	31 984 780	27 362 234
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	66 979 151	42 592 937	50 722 289
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354	6 354	6 354
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	66 985 505	42 599 291	50 728 643
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	20 965 745	16 416 269	8 799 886
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	37 950 193	97 084 906	116 774 492
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 764 011	15 298 837	15 671 093
Zobowiązania publiczno-prawne	2 635 466	1 258 006	537 818
<i>W tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</i>			
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	795 912	84 503	115 489
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	78 361 327	130 392 520	142 148 777
Zobowiązania i kapitały własne razem	195 307 660	204 976 591	220 239 653

2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 - 2020-09-30	2021-07-01 - 2021-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30
Przychody ze sprzedaży	158 069 109	42 688 879	23 973 497	13 045 947
Koszt własny sprzedaży	(122 880 845)	(33 380 007)	(20 702 851)	(9 880 547)
Koszty sprzedaży i reklamy	(5 709 658)	(3 553 197)	(849 011)	(1 041 471)
Koszty ogólnego zarządu	(7 085 513)	(5 201 200)	(1 859 017)	(1 953 999)
Inne przychody	2 687 283	823 321	2 505 104	595 599
Inne koszty	(448 246)	(413 345)	(123 619)	(282 360)
Przychody finansowe	912 283	42 178	269 151	11 253
Koszty finansowe	(2 584 966)	(3 608 177)	(981 525)	(782 094)
Zysk przed opodatkowaniem	22 959 446	(2 601 549)	2 231 728	(287 673)
Podatek dochodowy	(4 983 554)	140 733	(427 866)	156 185
Zysk (strata) netto	17 975 892	(2 460 816)	1 803 862	(131 488)
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	17 932 950	(2 472 387)	1 773 380	(177 598)
udziałów niekontrolujących	42 942	11 571	30 483	46 110
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	7,68	(1,06)	0,76	(0,08)
Skonsolidowany rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	7,68	(1,06)	0,76	(0,08)

3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 - 2020-09-30	2021-07-01 - 2021-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30
Zysk (strata) netto	17 975 892	(2 460 816)	1 803 862	(131 488)
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	155	379	(47)	
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	155	379	(47)	
Inne całkowite dochody razem	155	379	(47)	
Całkowity dochód za okres	17 976 048	(2 460 437)	1 803 862	(131 488)

Całkowite dochody przyporządkowane do:				
właściciele jednostki dominującej	17 933 106	(2 472 008)	1 773 334	(177 597,70)
udziałów niekontrolujących	42 942	11 571	30 483	46 110

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		17 932 950	155	17 933 106	42 942	17 976 048
w tym						-
Zysk (strata) netto		17 932 950		17 932 950	42 942	17 975 892
Inne całkowite dochody razem			155	155		155
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				-		-
Zmiany w grupie kapitałowej				-		-
Stan na 2021-09-30	2 336 312	47 061 729	535	49 398 576	562 252	49 960 827
Stan na 2020-01-01	2 336 312	26 988 804	0,00	29 325 116	44 623	29 369 739
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0		0
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0		0

Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312	26 988 804	0,00	29 325 116	44 623	29 369 739
Całkowity dochód za okres		(2 472 387)	379	(2 472 008)	11 571	(2 460 437)
w tym						0
Zysk (strata) netto		(2 472 387)		(2 472 387)	11 571	(2 460 816)
Inne całkowite dochody razem			379	379		379
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				0		0
Zmiany w grupie kapitałowej				0	452 931	452 931
Stan na 2020-09-30	2 336 312	24 516 417	379	26 853 109	509 125	27 362 234

5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2021.01.01 - 2021.09.30	2020.01.01 - 2020-09-30
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	22 959 446	(2 601 549)
Podatek dochodowy zapłacony	(5 050 251)	(131 840)
Korekty razem	(35 410 502)	17 707 715
Amortyzacja	1 862 552	1 895 822
Zysk/strata z tytułu odsetek	1 597 588	2 562 448
Zyski/straty inwestycyjne	(581 453)	67 296
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	12 831 607	(39 974 609)
Zmiana stanu należności	(9 411 479)	3 642 037
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(57 218 678)	48 987 653
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	-	-
Inne korekty	15 509 361	527 067
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(17 501 306)	14 974 326
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	2 462 345	642 717
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 462 345	528 117
Splata pożyczek	-	-

Odsetki otrzymane	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	114 600
Wydatki	(3 401 386)	(14 571 962)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(471 386)	(912 306)
Pożyczki udzielone	(2 930 000)	(4 358 874)
Inne wydatki inwestycyjne	-	(9 300 782)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(939 041)	(13 929 245)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	8 806 230	27 818 184
Wpływy netto z wydania udziałów	-	-
Pożyczki i kredyty	8 806 230	27 818 184
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	(8 677 626)	(28 948 064)
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Pożyczki i kredyty	(7 028 561)	1 624 955
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(27 938 000)
Płatności z tytułu leasingu	-	(16 487)
Odsetki zapłacone	(1 597 588)	(2 493 344)
Inne wydatki finansowe	(51 478)	(125 187)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	128 604	(1 129 879)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(18 311 744)	(84 798)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	2 782 971	(84 598)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	14 495 075	7 544 763
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	17 278 046	7 460 165
- o ograniczonej możliwości dysponowania	5 282 315	

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

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJACA

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 30 września 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
Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
REB Project 18 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	Konsolidacja pełna

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

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

6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Zarząd Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej HM Inwest zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień 30 września 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

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 2020 r. z wyjątkiem wyszczególnionych zmian wskazanych w punkcie 6.4 obowiązujących na dzień sprawozdawczy.

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2021 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

* Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”, odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”;

* Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 – Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.:

* Zmiany w MSSF 16 Leasing - Ulgi w czynszach związane z Covid-19 po dniu 30 czerwca 2021 r.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.:

Zmiany MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – wpływy przed planowanym wykorzystaniem,

Zmiany MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – umowy rodzące obciążenia – koszty wykonania umowy,

Zmiany MSSF 3 Połączenia jednostek - odniesienia do założeń koncepcyjnych

Roczne zmiany MSSF Okres 2018–2020 – zmiany do MSSF 1 oraz MSSF 9, MSR 41.

Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską. Grupa zastosuje te zmiany od momentu wejścia ich w życie.

Zarząd jednostki dominującej ocenia, że wskazane zmiany nie będą miały wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 054 315	1 490 254
Razem	1 054 315	1 490 254

REZERWY	Wartość na 30.09.2021r.	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 ODROZCZONY	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	459 205	1 232 155

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,
- działalności budowlanej (od roku 2021)

	3 kwartał 2021				3 kwartał 2020		
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność budowlana	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	119 866 066	38 203 043	0	158 069 109	13 563 803	29 125 071	42 688 879
Koszty operacyjne razem, w tym:	73 518 268	38 302 238	11 031 090	122 851 595	7 593 819	25 786 188	33 380 007
Koszty finansowe	1 998 140	586 826	0	2 584 966	2 809 980,87	798 196	3 608 177
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	22 142 301	817 145	(36 433)	22 959 446	(2 803 193)	201 643	(2 601 549)
Podatek dochodowy	4 882 189	101 365	0	4 983 554	149 507	(8 744)	140 733
Zysk po opodatkowaniu	17 296 546	715 780	(36 433)	17 975 892	(2 653 686)	192 869	(2 460 816)
Aktywa segmentów	142 776 705	47 766 132	4 764 823	195 307 660	176 313 595	43 926 058	220 239 653

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2021-30.09.2021	1.01.2020-30.09.2020
Sprzedaż produktów, w tym:	158 069 109	42 688 879
Nieruchomości: lokale	119 866 066	13 563 808
Elementy prefabrykowane	38 064 493	28 747 994
Sprzedaż towarów i materiałów	138 550	377 767

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2021 r. – 30.09.2021 r. wynosił 4 983 554 zł, na co składa się:

podatek dochodowy bieżący w wysokości 4 090 933 zł.
podatek dochodowy odroczony w wysokości 892 621 zł.

6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W 3 kwartale nie miały miejsca znaczące zmiany w rzeczowych aktywach trwałych.

6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
1.	Materiały	1 801 228	951 959
	-działalność deweloperska	0	0
	-działalność produkcyjna	1 801 228	951 959
2.	Półprodukty i produkty w toku	100 864 305	83 428 418
	-działalność deweloperska	100 864 305	83 428 418
	-działalność produkcyjna	0	0
3.	Produkty gotowe	11 326 187	60 053 931
	-działalność deweloperska	6 001 687	54 121 799
	-działalność produkcyjna	4 924 917	5 932 132

4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	686 671	20 384
	Razem	124 178 391	145 100 193

W 3 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
	30.09.2021	30.09.2021		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	20 679 389	20 679 389	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	3 717 078	3 717 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 278 046	17 278 046	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	18 399 477	18 399 477	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	87 944 896	87 944 896	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2020	30.09.2020		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	7 014 837	7 014 837	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Pożyczki udzielone	1 543 000	1 543 000	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	19 132 799	19 132 799	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	16 208 911	16 208 911	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	59 522 175	59 522 175	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 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	22 643 005	70 663 004	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	18 399 477		

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.

Szczególne koncentracje 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 3 kwartale 2021r. nie wystąpiły.

6.16. Epidemia Covid-19

Chociaż w chwili sporządzania niniejszego raportu 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. W okresie sprawozdawczym zaobserwowano znaczny wzrost cen materiałów budowlanych. Grupa nie odnotowała negatywnych skutków tych zmian, ze względu na fakt wzrostu popytu na mieszkania oraz wzrost cen lokali.

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

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2021

1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2021-09-30	2020-12-31	2020-09-30
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	330 702	367 297	402 766
Nieruchomości inwestycyjne	0	2 109 004	2 222 492
Inwestycje w jednostki powiązane	58 138 460	43 927 209	33 303 086
Inne aktywa finansowe	41 541 372	16 159 299	14 426 749
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	290 105	1 182 726	1 211 122
Pozostałe aktywa trwałe	1 058 024	626 250	715 714
Aktywa trwałe razem	101 358 664	64 371 785	52 281 928
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	38 552 468	40 308 934	63 181 178
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 169 519	1 409 895	2 432 974
Inwestycje krótkoterminowe	7 190 000	0	783 000
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	2 282 315	1 342 438	4 787 880
Inne aktywa finansowe	0	0	2 222 966
Pozostałe aktywa obrotowe	2 286	19 750	43 371
Aktywa obrotowe razem	51 196 587	43 081 017	73 451 369
Aktywa razem	152 555 251	107 452 801	125 733 297

	2021-09-30	2020-12-31	2020-09-30
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	55 413 568	48 900 717	37 186 296
Kapitał własny razem	57 749 880	51 237 029	39 522 608
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	61 167 274	36 276 456	49 885 576
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354	6 354	6 354
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	61 173 628	36 282 810	49 891 930
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	10 000 000	10 000 000	1 165 000
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	21 500 379	6 119 527	30 177 328
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	994 165	3 079 498	4 687 733
Zobowiązania publiczno-prawne	54 265	483 937	38 698
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	832 934	0	0
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	33 631 743	19 932 963	36 318 758
<i>w tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</i>			
Zobowiązania i kapitały własne razem	152 555 251	107 452 801	125 733 297

2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2021.01.01 - 2021.09.30	2020.01.01- 2020.09.30	2021.07.01 - 2021.09.30	2020.07.01- 2020.09.30
Przychody ze sprzedaży	10 986 798	2 153 043	6 181 189	702 600
Koszt własny sprzedaży	(6 860 752)	(113 728)	(3 897 418)	(59 378)
Koszty sprzedaży i reklamy	(1 860 762)	(1 378 514)	(455 808)	(381 629)
Koszty ogólnego zarządu	(3 823 578)	(2 784 544)	(1 024 557)	(880 178)
			0	0
Inne przychody	1 534 283	160 980	1 341 094	15 227
Inne koszty	(34 527)	(134 233)	(1 503)	(57 705)
			0	0
Przychody finansowe	13 138 939	5 186 263	827 442	2 675 536
Koszty finansowe	(2 109 443)	(3 236 133)	(812 853)	(771 109)
			0	0
Zysk przed opodatkowaniem	10 970 957	(146 866)	2 157 587	1 243 362
			0	0
Podatek dochodowy	(4 458 106)	149 707	(194 093)	162 778
			0	0
Zysk (strata) netto	6 512 851	2 841	1 963 494	1 406 140
			0	
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	2,79	0	0,84	2,66
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	2,79	0	0,84	2,66

3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2021.01.01 -2021.09.30	2020.01.01-2020.09.30
Zysk (strata) netto	6 512 851	2 841
Inne całkowite dochody razem	0	0
Całkowity dochód za okres	6 512 851	2 841

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		6 512 851	6 512 851
w tym			0
Zysk (strata) netto		6 512 851	6 512 851
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2021-09-30	2 336 312	55 413 568	57 749 880
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			
w tym			
Zysk (strata) netto		2 841	2 841
Inne całkowite dochody razem		379	379
Stan na 2020-09-30	2 336 312	37 186 296	39 522 608

5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 - 2020-09-30
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	10 970 957	(146 866)
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(4 520 735)	(80 764)
Korekty razem	(10 114 999)	(2 028 516)
Amortyzacja	263 570	407 881
Zysk/strata z tytułu odsetek	(10 970 583)	(2 863 165)
Zyski/straty inwestycyjne	(536 278)	66 550
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	1 756 466	(16 754 915)
Zmiana stanu należności	(1 759 625)	2 796 103
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	13 761 409	14 601 211
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	0
Inne korekty	(12 629 959)	(282 182)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 664 777)	(2 256 147)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	17 280 025	6 547 355
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 461 000	37 000
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	14 819 025	0
Zwrot wkładu i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	6 510 355
Wydatki	(37 722 324)	(10 477 940)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	(11 801)
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(37 722 324)	(10 466 139)
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 442 300)	(3 930 585)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	29 947 180	40 876 335
Pożyczki i kredyty	29 947 180	40 876 335
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	(4 900 227)	(31 793 134)
Pożyczki i kredyty	(3 776 785)	(2 018 462)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	(27 938 000)
Płatności z tytułu leasingu	0	(16 487)
Odsetki zapłacone	(1 123 442)	(1 820 185)

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25 046 953	9 083 201
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	939 876	2 896 470
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	939 876	2 896 470
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	2 282 315	4 787 880
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

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

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Piotr Mikosik – Wiceprezes 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 sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd HM Inwest SA. Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień sprawozdawczy 30 września 2021 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

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

6.3. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020r., za wyjątkiem zastosowania zmian standardów opisanych w punkcie 6.4.

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2021 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

* Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”, odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”;

* Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 – Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.:

* Zmiany w MSSF 16 Leasing - Ulgi w czynszach związane z Covid-19 po dniu 30 czerwca 2021 r. Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.:

* Zmiany MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – wpływy przed planowanym wykorzystaniem,

* Zmiany MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – umowy rodzące obciążenia – koszty wykonania umowy,

* Zmiany MSSF 3 Połączenia jednostek - odniesienia do założeń koncepcyjnych

* Roczne zmiany MSSF Okres 2018–2020 – zmiany do MSSF 1 oraz MSSF 9, MSR 41.

Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską. Spółka zastosuje te zmiany od momentu wejścia ich w życie.

Zarząd Spółki ocenia, że wskazane zmiany nie będą miały wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	954 246	1 390 454
Razem	954 246	1 390 454

REZERWY	Wartość na 30.09.2021r.	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 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	290 105	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

	1.01.2021-30.09.2021	1.01.2020-30.09.2020
Sprzedaż produktów	8 494 679	29 906
Obsługa biurowo administracyjna	2 341 205	1 844 574
Usługi wynajmu	101 942	166 510
Pozostała sprzedaż	48 972	112 054
RAZEM	10 986 798	2 153 043

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2021 r. – 30.09.2021 r. wyniósł 4 458 106 zł, na co składa się:
 podatek dochodowy bieżący w wysokości 3 565 485 zł.
 podatek dochodowy odroczony w wysokości 892 621 zł.

6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 30.09.2020r.
1.	Materiały	0	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	32 550 780	63 181 178
3.	Produkty gotowe	6 001 687	0
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	0	0
	Razem	38 552 468	63 181 178

W 3 kwartale 2021r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.10. Inwestycje długoterminowe

W dniu 22 września 2021 r., HM Inwest zawarła umowę w wyniku której zakupiła 100 udziałów spółki REB Project 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł stanowiących 100,00% udziału w kapitale zakładowym niniejszej spółki. Cena zakupu przedmiotowych udziałów wynosi 1.849.433 zł.

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 20 000 000 zł	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	117.000 zł	18.03.2019	31.12.2025
	HM Inwest	JP Development Sp. zoo Startap Poznań Sp. K	Bank Millennium	poręczenie do umowy kredytu Millennium Czarnieckiego	do kwoty 12.800.000 zł	18.03.2021	30.06.2023
	HM Inwest	JP Development Sp. zoo Horyzont Poznań Sp. K	Bank Millennium	poręczenie do umowy kredytu Millennium Czarnucha	do kwoty 26.400.000 zł	15.03.2021	30.06.2023

6.12. Zobowiązania finansowe

Istotne zmiany zobowiązań finansowych nie wystąpiły w 3 kwartale 2021r.

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

Pozycja bilansowa	Wartość		Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	bilansowa 30.09.2021	godziwa 30.09.2021		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	45 014 294	45 014 294	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 169 519	3 169 519	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	3 717 078	3 717 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 282 315	2 282 315	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	1 827 099	1 827 099	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	71 167 274	71 167 274	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2020	30.09.2020		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	13 666 748,71	13 666 748,71	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	1 320 386,86	1 320 386,86	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 543 000,00	1 543 000,00	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 010 846,47	7 010 846,47	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	4 446 101,53	4 446 101,53	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	51 033 235,28	51 033 235,28	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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

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

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

Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Zarząd na bieżąco monitoruje dostępność środków pieniężnych oraz istniejące oraz oczekiwane zobowiązania, które wymagać będą

uregulowania w określonych przedziałach czasu. Na tej podstawie przygotowywane są prognozy przepływów pieniężnych oraz zapotrzebowanie na środki pieniężne.

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

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko stopy procentowej

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

6.14. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 3 kwartale 2021r. nie wystąpiły.

Data sporządzenia: 30.11.2021r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman