



SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za 3 kwartał 2023 kończący się 30.09.2023 r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE	3
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2023 r.	3
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2023r.	4
II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.	6
1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego.....	6
2. Podstawowe dane jednostki dominującej.....	6
3. Przedmiot działalności.....	7
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 w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki.....	11
7. Wpływ sytuacji gospodarczej na bieżącą działalność grupy	12
8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	12
9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej.....	12
10. Udzielone poręczenia i gwarancje.....	13
11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	13
III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2023	14
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	14
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat	16
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.	23
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
6.3. Działalność zaniechana.....	24
6.4. Zasady rachunkowości.....	25
6.5. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	25

6.6.	Zmiany wartości szacunków	27
6.7.	Informacje na temat segmentów działalności	27
6.8.	Informacje na temat przychodów	27
6.9.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	28
6.10.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	28
6.11.	Zapasy	28
6.12.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	28
6.13.	Zobowiązania finansowe	28
6.14.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	29
6.16.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	31
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 kwartał 2023.....	32
1.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	32
2.	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat	34
3.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	34
4.	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	35
5.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	36
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego 37	
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.	37
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	37
6.3.	Zasady rachunkowości.....	38
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	38
6.5.	Zmiany wartości szacunków	40
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	40
6.7.	Informacje na temat przychodów	40
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	41
6.9.	Zapasy	41
6.10.	Inwestycje długoterminowe	41
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	41
6.12.	Zobowiązania finansowe	42
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	42
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	44

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2023 r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2023	Stan na 31.12.2022	Stan na 30.09.2023	Stan na 31.12.2022
Aktywa trwałe	5 547 310	27 672 130	1 196 676	5 900 367
Zapasy	121 192 372	247 624 875	26 143 837	52 799 607
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 806 926	24 586 993	1 899 846	5 242 541
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	5 723 746	10 283 446	1 234 737	2 192 679
Kapitał własny	76 344 320	42 695 053	16 469 135	9 103 617
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	38 430 785	57 211 714	8 290 358	12 198 920
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	32 961 323	216 893 731	7 110 476	46 246 984

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.09.2023 r.	4,6356
Kurs średni NBP z dnia 31.12.2022 r.	4,6899

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2023- 30.09.2023	okres 01.01.2022- 30.09.2022	okres 01.01.2023- 30.09.2023	okres 01.01.2022- 30.09.2022
Przychody netto ze sprzedaży	212 473 142	56 690 454	46 418 881	12 092 674
Zysk przed opodatkowaniem	25 070 880	-4 727 231	5 477 220	-1 008 368
Zysk netto	34 118 573	-4 785 154	7 453 864	-1 020 724

Kurs PLN/EUR średni za okres
sprawozdawczy

4,5773

4,6880

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2023r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2023	Stan na 31.12.2022	Stan na 30.09.2023	Stan na 31.12.2022
Aktywa trwałe	132 066 506	129 137 192	28 489 625	27 535 170
Zapasy	354 877	8 360 619	76 555	1 782 686
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 359 358	449 273	940 409	95 796
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	554 000	294 270	119 510	62 745
Kapitał własny	88 251 319	64 725 922	19 037 734	13 801 131
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	29 961 982	41 906 494	6 463 453	8 935 477
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	19 248 410	31 649 787	4 152 302	6 748 499

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.09.2023 r. 4,6356

Kurs średni NBP z dnia 31.12.2022 r. 4,6899

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres	okres	okres	okres
	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Przychody netto ze sprzedaży	18 772 816	17 378 962	4 101 286	3 707 116
Zysk przed opodatkowaniem	25 647 032	-1 953 688	5 603 092	-416 742
Zysk netto	23 525 398	-1 953 688	5 139 580	-416 742
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,5773	4,6880

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 2023r. kończący się 30.09.2023r., (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 29 listopada 2023r.

2. Podstawowe dane jednostki dominującej

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupainwest.pl
Adres strony internetowej	www.grupainwest.pl
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu
Rada Nadzorcza	- Urszula Hofman– Przewodnicząca Rady - Ewa Hofman – Członek Rady - Irmina Kaczmarek – Członek Rady - Wojciech Karkosik– Członek Rady

3. Przedmiot działalności

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

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

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

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

4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) na 30.09.2023r. wchodzi Emitent i 15 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy

czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji.

SPÓŁKI ZALĘŻNE na dzień sprawozdawczy 30.09.2023 r.

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

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 4.950,00 zł

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

JP Development Sp. z o.o.

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 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. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 4.860.686,94 zł

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

HM Project sp. z o.o.

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 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. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.243.697,73

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 5.760.936,89 zł

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

Osiedle Wiklinowa Sp. z o. o.

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000868423; NIP: 525842327; REGON: 387521360

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Osiedle Wieniawa Sp. z o. o.

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000741551; NIP: 5252758868; REGON: 380916925

Wartość wkładu: 50.000,00 zł

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

Osiedle Botaniczne Sp. z o. o.

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000893222; NIP: 5252857369; REGON: 388627511

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

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

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000886415; NIP: 7011022977; REGON: 388331236

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Nowa Łacina 6 Sp. z o. o.

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000582522; NIP: 1132897111; REGON: 362815109

Wartość wkładu: 11.791.000,00 zł

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

Jasielska Inwest Sp. z o. o.

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

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

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

Bassa Rodona, 6

Sitges (08870)

NIF B67213645

Kapitał: 50.000,00 EUR

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

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

ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa

KRS : 0000688294; NIP: 7010707727; REGON: 367949240

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

Stan akcjonariatu na dzień przekazania raportu – lista znaczących akcjonariuszy:

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

Łącznie	2 336 312	100%	100%
---------	-----------	------	------

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

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

Wyniki finansowe za 3 kwartały 2023 r. i za 3 kwartały 2022 r. są następujące:

	3 kwartały 2023r. kończące się 30.09.2023	3 kwartały 2022r. kończące się 30.09.2022
Skonsolidowany zysk (strata) netto	34 118 573	(4 785 154)
Skonsolidowany całkowity dochód	34 118 573	(4 785 154)
Jednostkowy zysk (strata) netto	23 525 398	(1 953 688)
Jednostkowy całkowity dochód	23 525 398	(1 953 688)

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

będzie 118 lokali mieszkalnych oraz lokal usługowy. łączna cena sprzedaży netto to 16.100.000 zł.

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

W 3 kwartale 2023r. spółki celowe Nowa Łacina 6 Sp.zo.o. oraz JP Development Sp. z o.o. Horyzont Poznań Spółka komandytowa kontynuowały podpisywanie aktów końcowych na realizowanych inwestycjach w Poznaniu.

W 3 kwartale 2023r. nie odnotowano innych czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających istotny wpływ na zaprezentowane sprawozdanie finansowe.

7. Wpływ sytuacji gospodarczej na bieżącą działalność grupy

W 3 kwartale 2023 roku wszystkie inwestycje w Grupie realizowane były zgodnie z harmonogramem. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprawia się, co jest wynikiem obniżenia stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski, jak również, złagodzeniem przez Komisję Nadzoru Finansowego rekomendacji dotyczącej obliczania zdolności kredytowej dla klientów indywidualnych. Wprowadzenie rządowego programu Bezpieczny kredyt 2%, który ma wesprzeć nabywców pierwszych mieszkań wpływa na zwiększenie zainteresowania przez nabywców.

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

8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych

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

9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

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

10. Udzielone poręczenia i gwarancje

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi

Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi poza wymienionymi w pkt 6 powyżej w 3 kwartale 2023r. nie wystąpiły. Inne transakcje z podmiotami powiązаныmi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

12. Istotne transakcje po dniu bilansowym

W dniu 23.10.2023 r. HM Inwest S.A. podpisała z Bankiem Millennium umowę o kredyt odnawialny na finansowanie bieżącej działalności Spółki oraz umów na zabezpieczenie spłaty tego kredytu. Kwota kredytu to 9.000.000 zł.

13. 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 2023

1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2023-09-30	2022-12-31	2022-09-30
AKTYWA TRWAŁE			
Wartość firmy	4 371 622	4 371 622	3 556 622
Wartości niematerialne i prawne	-	60 787	21 325
Rzeczowe aktywa trwałe	622 343	22 747 946	23 295 556
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	525 125	389 178	573 393
Pozostałe aktywa trwałe	10 603	-	1 897
Rozliczenia międzyokresowe	17 615	57 697	3 007 642
Aktywa trwałe razem	5 547 308	27 627 230	30 456 436
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	121 192 373	247 624 875	240 968 564
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 806 926	24 586 993	21 682 712
Należności z tytułu podatku dochodowego	51 055	10 732	468 504
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	-	6 662 671	8 116 834
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	5 723 747	10 283 446	14 904 112
Inwestycje finansowe	6 415 019	4 551	819 551
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	142 189 120	289 173 268	286 960 278
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe razem	142 189 120	289 173 268	286 960 278
Aktywa razem	147 736 428	316 800 498	317 416 714

	2023-09-30	2022-12-31	2022-09-30
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	73 712 011	39 994 885	38 678 896
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(90 141)	6 808	(13 592)
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	75 958 182	42 338 005	41 001 616
Udziały niekontrolujące	386 138	357 048	126 309
Kapitał własny razem	76 344 320	42 695 053	41 127 925
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	38 430 785	57 211 714	128 943 805
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	0	-	-
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	38 430 785	57 211 714	128 943 805
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	14 658 424	85 860 053	33 036 656
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	6 333 536	101 479 836	87 496 285
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 640 776	28 080 444	26 533 795
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 078 587	1 223 398	28 248
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	32 961 323	216 893 731	147 344 984
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	32 961 323	216 893 731	147 344 984
Zobowiązania i rezerwy razem	71 392 108	274 105 445	276 288 789

Zobowiązania i kapitały własne razem 147 736 428 316 800 498 317 416 714

2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2023-01-01 - 2023-09-30	2023-07-01 - 2023-09-30	2022-01-01 - 2022-09-30 Dane przekształcone	2022-07-01 - 2022-09-30 Dane przekształcone
Przychody ze sprzedaży	212 473 142	25 583 957	11 470 150	3 982 556
Koszt własny sprzedaży	(171 868 394)	(12 220 998)	(6 487 126)	(2 880 179)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	40 604 748	13 362 959	4 983 023	1 102 375
Koszty sprzedaży i reklamy	(4 561 736)	(1 118 018)	(2 620 601)	(653 263)
Koszty ogólnego zarządu	(4 752 331)	(1 437 341)	(4 821 897)	(1 203 473)
Inne przychody	802 873	373 645	139 692	104 781
Inne koszty	(526 047)	(183 251)	(1 243 548)	(881 217)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	31 567 507	10 997 994	(3 563 331)	(1 530 797)
Przychody finansowe	921 433	289 847	4 226 879	1 867 322
Koszty finansowe	(7 418 060)	(1 741 719)	(7 564 248)	(2 572 025)
Zysk przed opodatkowaniem	25 070 880	9 546 122	(6 900 700)	(2 235 500)
Podatek dochodowy (działalność kontynuowana)	(2 930 475)	858 527	(57 923)	(37 335)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	22 140 405	10 404 649	(6 958 623)	(2 272 834)
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	11 978 168	0	2 173 469	1 581 359
Zysk (strata) netto	34 118 573	10 404 649	(4 785 154)	(691 475)
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	401 447	(82 288)	(138 971)	36 561
udziałów niekontrolujących	14,26	4,49	-1,99	-0,31

Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	9,30	4,49	-2,92	-0,99
Z działalności kontynuowanej	5,13	0,00	0,93	0,68
Z działalności zaniechanej				
Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	14,26	4,49	(1,99)	(0,31)
Z działalności kontynuowanej	9,30	4,49	(2,92)	(0,99)
Z działalności zaniechanej	5,13	0,00	0,93	0,68

3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2023-01-01 - 2023-09-30	2023-07-01 - 2023-09-30	2022-01-01 - 2022-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30
Zysk (strata) netto	34 118 573	10 404 649	(4 785 154)	(691 475)
Inne całkowite dochody				
Inne całkowite dochody, które nie będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	-		-	-
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	(138 500)	79 631	(35 902)	(22 040)
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(138 500)	79 631	(35 902)	(22 040)
Inne całkowite dochody razem	(138 500)	79 631	(35 902)	(22 040)
Całkowity dochód za okres	33 980 073	10 484 280	(4 821 056)	(713 515)
Całkowite dochody przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	33 620 177	10 542 678	(4 682 084)	(754 233)
udziałów niekontrolujących	359 896	(58 399)	(138 971)	40 719

4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2023-01-01	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
Korekty bilansu otwarcia - korekta błędu podstawowego				-		-
Stan na 2023-01-01 po korektach	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
Całkowity dochód za okres		33 717 126	(96 950)	33 620 176	359 897	33 980 073
w tym						0
Zysk (strata) netto		33 717 126		33 717 126	401 447	34 118 573
Inne całkowite dochody razem			(96 950)	(96 950)	(41 550)	(138 500)
Zmiany w grupie kapitałowej				0	(330 807)	(330 807)
Zmiany kapitału własnego w okresie	-	33 717 126	(96 950)	33 620 176	29 090	33 649 265
Stan na 2023-09-30	2 336 312	73 712 011	(90 141)	75 958 182	386 138	76 344 320
Stan na 2022-01-01	2 336 312	43 325 078	11 539	45 672 929	276 051	45 948 980
Korekty bilansu otwarcia - korekta błędu podstawowego				-		-
Stan na 2022-01-01 po korektach	2 336 312	43 325 078	11 539	45 672 929	276 051	45 948 980
Całkowity dochód za okres		(4 646 182)	(25 131)	(4 671 313)	(149 742)	(4 821 055)
w tym						-
Zysk (strata) netto		(4 646 182)		(4 646 182)	(138 971)	(4 785 153)
Inne całkowite dochody razem			(25 131)	(25 131)	(10 770)	(35 902)
Zmiany w grupie kapitałowej						-

Zmiany kapitału własnego w okresie	2 336 312	(4 646 182)	(25 131)	(4 671 313)	(149 742)	(4 821 055)
Stan na 2022-09-30	2 336 312	38 678 896	(13 592)	41 001 616	126 309	41 127 925

5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	38 345 805	(4 727 231)
Korekty razem	29 814 243	(47 093 612)
Amortyzacja	54 608	1 661 501
Przychody/koszty z tytułu odsetek	4 823 385	2 183 154
Zyski/straty inwestycyjne	(13 274 925)	172 850
Zmiana stanu rezerw	875 304	-
Zmiana stanu zapasów	126 432 503	(114 670 747)
Zmiana stanu należności	15 820 390	4 221 637
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(112 585 968)	60 002 322
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	6 662 671	(4 807 182)
Inne korekty	1 006 274	4 142 853
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	68 160 047	(51 820 843)
Podatek dochodowy zapłacony	(5 914 996)	(44 310)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	62 245 051	(51 865 153)
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	105 001	(1 139 298)
Splata pożyczek	-	-
Pożyczki udzielone	(6 376 548)	-
Odsetki otrzymane	-	-

Wydatki związane z przejęciem kontroli nad przedsiębiorstwem	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	(4 110 140)	450 000
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10 381 687)	(689 298)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	10 615 286	112 224 746
Spląty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(59 577 888)	(52 598 020)
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(5 826 565)	(6 321 160)
Inne wpływy/wydatki finansowe	(1 633 896)	(600 094)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(56 423 063)	52 705 472
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI	(4 559 699)	151 021
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	599 949
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(4 559 699)	750 970
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU	10 283 446	14 153 142
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU	5 723 747	14 904 112

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. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

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

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 30 września 2023 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Ptasia Inwest Sp. z o.o. (dawniej: Startap Wisła Sp. z o.o.)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

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

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

6.2. Podstawa sporządzenia 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 2023 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. Działalność zaniechana

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

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

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

Przychody operacyjne w kwocie 5 477 049,53 zł,
Koszty operacyjne w kwocie (-) 4 886 508,25 zł,
Koszty ogólnego zarządu w kwocie w kwocie (-) 485 460,91 zł,
Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 695,14 zł,
Pozostałe koszty operacyjne w kwocie (-) 23 679,58 zł,
Przychody finansowe w kwocie 20 283,95 zł,
Koszty finansowe w kwocie (-) 548 406,89 zł,
Podatek dochodowy w kwocie 0 zł.

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

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

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

Z poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat wyodrębniono następujące elementy, które zostały wykazane w ramach zysku z działalności zaniechanej w kwocie 2 173 469 zł:

Przychody operacyjne (przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów) w kwocie 45 220 304,35

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w kwocie (-) 39 775 163,71

Koszty ogólnego zarządu w kwocie (-) 1 623 229,83

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 203 039,97

Pozostałe koszty operacyjne w kwocie (-) 35 471,91

Przychody finansowe w kwocie 0 zł

Koszty finansowe w kwocie (-) 1 816 009,85

Podatek dochodowy w kwocie 0,00

6.4. Zasady rachunkowości

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

6.5. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

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

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

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

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

6.6. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	-	-
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	338 382	954 246
Razem	338 382	954 246

REZERWY	Wartość na 30.09.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	250 000	250 000
Rezerwy na zobowiązania ogółem	250 000	250 000

AKTYWA NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 30.09.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	573 393	572 761

6.7. Informacje na temat segmentów działalności

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

6.8. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2023-30.06.2023	1.01.2022-30.09.2022
Sprzedaż produktów, materiałów, towarów w tym:	212 473 142	11 470 150
Nieruchomości	212 473 142	11 470 150

6.9. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2023 r. – 30.09.2023 r. wynosił 2 930 475 zł. , z czego:

podatek bieżący 2 239 269

podatek odroczony 1 160 508

zwrot podatku za lata ubiegłe - 469 302

6.10. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

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

6.11. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
1.	Materiały	-	1 445 180
2.	Półprodukty i produkty w toku	110 355 607	243 149 213
3.	Produkty gotowe	10 560 562	2 169 910
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	276 203	860 572
	Razem	121 192 372	247 624 875

W 3 kwartale 2023 r. Spółki z Grupy nie dokonywały odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.12. Istotne gwarancje i poręczenia

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

6.13. Zobowiązania finansowe

W 3 kwartale 2023r. nie nastąpiły istotne zmiany zobowiązań finansowych.

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2023	30.09.2023		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	8 806 926	22 860 012	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone		2 182 561	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 723 746	14 968 720	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	10 640 7754	24 671 116	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	39 889 209	166 993 634	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
	30.09.2022	30.09.2022		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	21 968 564	21 968 564	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	819 551	819 551	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 904 112	14 904 112	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	26 533 795	26 533 795	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	161 980 461	161 980 461	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek. Znacząca część pożyczek udzielonych oraz zaciągniętych zobowiązań oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej. Oznacza to, że wzrost referencyjnych stóp procentowych (np. WIBOR) spowoduje równoczesną zmianę dwóch elementów wykorzystywanych do szacowania wartości godziwej – rynkowej stopy procentowej oraz przepływów pieniężnych oczekiwanych z danej pozycji. W konsekwencji tego wyższe przepływy wynikające z pożyczek (lub wymagane do zapłaty z tytułu kredytów) zostaną zdyskontowane wyższymi stopami procentowymi. W ocenie kierownictwa jednostki wzrost referencyjnych stóp procentowych będzie miał zatem ograniczony wpływ na ustalenie wartości godziwej, przy założonym niezmiennym poziomie ryzyka kredytowego.

6.15. Analiza wymagalności zobowiązań finansowych

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

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	15 210 000	44 430 785	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	10 640 775		

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.

6.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 3 kwartale 2023r. nie wystąpiły.

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 kwartał 2023

1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2023-09-30	2022-12-31	2022-09-30
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	235 319	271 087	283 010
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	26 906 392	37 729 650	36 919 600
Inne aktywa finansowe	104 924 795	90 851 250	84 958 679
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	285 204	0
Pozostałe aktywa trwałe	0	0	2 138 768
Aktywa trwałe razem	132 066 506	129 137 192	124 300 057
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	354 877	8 360 619	9 585 747
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 359 358	449 273	1 313 363
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	10 732	10 732
Inwestycje krótkoterminowe	0	4 551	6 249 591
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	554 000	294 270	243 381
Inne aktywa finansowe	0	0	0
Pozostałe aktywa obrotowe	126 970	25 566	0
Aktywa obrotowe razem	5 395 205	9 145 011	17 402 814
Aktywa razem	137 461 711	138 282 203	141 702 871

	2023-09-30	2022-12-31	2022-09-30
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	85 915 007	62 389 610	55 200 307
Kapitał własny razem	88 251 319	64 725 922	57 536 619
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	29 086 678	41 906 494	51 435 632
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	875 304	0	118 843
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	29 961 982	41 906 494	51 554 475
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	14 658 424	26 536 263	25 200 000
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	0	231 407	231 407
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 060 999	4 632 117	6 880 062
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	278 986	0	0
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	0	50 308
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	19 248 410	31 649 787	32 611 777
Zobowiązania i rezerwy razem	49 210 392	73 556 282	84 166 252
Zobowiązania i kapitały własne razem	137 461 711	138 282 203	141 702 871

2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2023-01-01 - 2023-09-30	2023-07-01 - 2023-09-30	2022-01-01 - 2022-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30
Przychody ze sprzedaży	18 772 816	17 008 412	17 378 962	1 666 207
Koszt własny sprzedaży	(8 387 351)	(8 373 297)	(11 536 943)	(584 237)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	10 385 465	8 635 115	5 842 019	1 081 970
Koszty sprzedaży i reklamy	(339 273)	(122 992)	(566 591)	(135 862)
Koszty ogólnego zarządu	(3 574 926)	(1 164 733)	(4 072 570)	(990 860)
Inne przychody	565 070	316 975	207 932	65 939
Inne koszty	(99 575)	(58 597)	(665 221)	(630 710)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 936 762	7 605 769	745 569	(609 523)
Przychody finansowe	25 268 243	3 667 282	5 366 117	2 351 990
Koszty finansowe	(6 557 974)	(1 286 042)	(8 065 374)	(3 038 429)
Zysk przed opodatkowaniem	25 647 032	9 987 009	(1 953 688)	(1 295 962)
Podatek dochodowy	(2 121 634)	(452 220)	0	0
Zysk (strata) netto	23 525 398	9 534 789	(1 953 688)	(1 295 962)
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	(0,84)	(0,55)	2,79	0,84
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	(0,84)	(0,55)	2,79	0,84

3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2023-01-01 - 2023-09-30	2023-07-01 - 2023-09-30	2022-01-01 - 2022-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30
Zysk (strata) netto	23 525 398	9 534 789	(1 953 688)	(1 295 962)
Inne całkowite dochody razem	0,00	0,00	0	0
Całkowity dochód za okres	23 525 398	9 534 789	(1 953 688)	(1 295 962)

4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2023-01-01	2 336 312	62 389 610	64 725 922
Stan na 2023-01-01 po korektach	2 336 312	62 389 610	64 725 922
Całkowity dochód za okres		23 525 398	23 525 398
w tym			0
Zysk (strata) netto		23 525 398	23 525 398
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2023-09-30	2 336 312	85 915 007	88 251 319
Stan na 2021-01-01	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Stan na 2022-01-01	2 336 312	57 153 995	59 490 307
Stan na 2022-01-01 po korektach	2 336 312	57 153 995	59 490 307
Całkowity dochód za okres		-1 953 688	-1 953 688
w tym			0
Zysk (strata) netto		-1 953 688	-1 953 688
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2022-09-30	2 336 312	55 200 307	57 536 619

5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2023-01-01 - 2023-09-30	2022-01-01 - 2022-09-30
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	25 647 032	(1 953 688)
Korekty razem	(13 110 166)	14 073 797
Amortyzacja	35 769	35 769
Zysk/strata z tytułu odsetek	(12 313 791)	550 837
Zyski/straty inwestycyjne	(6 825 033)	0
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	8 005 742	11 029 224
Zmiana stanu należności	(3 910 086)	8 792 723
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	1 077 475	(7 671 409)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	841 413
Inne korekty	819 758	495 241
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	12 536 866	12 120 108
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(1 151 442)	(10 732)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 385 424	12 109 376
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(32 474 522)	(31 010 259)
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	51 836 369	747 118
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19 361 847	(30 263 141)
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	10 615 285	22 192 956
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(36 259 947)	(656 631)
Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(5 022 908)	(5 297 885)
Inne wpływy/wydatki finansowe	180 029	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(30 487 541)	16 238 440

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI	259 730	(1 915 325)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	-
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	259 730	(1 915 325)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	294 270	2 158 706
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	554 000	243 381

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. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi

Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd HM Inwest 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 2023 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 2022 r., z wyjątkiem zastosowania zmian standardów omówionych w punkcie 6.4.

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

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

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

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

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

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	338 382	954 246
Razem	338 382	954 246

REZERWY	Wartość na 30.09.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	875 304	0
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
Rezerwy na zobowiązania ogółem	1 125 304	250 000

AKTYWA NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 30.09.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	285 204

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Spółka nie identyfikuje segmentów działalności na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego.

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów operacyjnych

	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
Sprzedaż produktów	16 100 000	13 791 044
Obsługa biurowo administracyjna	2 634 296	2 714 810
Usługi wynajmu	38 520	17 085
Pozostała sprzedaż	0	856 023
RAZEM	18 772 816	17 378 962

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2023 r. – 30.09.2023 r. wynosił 2 121 634 zł. , z czego:

- podatek bieżący 1 430 428
- podatek odroczony 1 160 508
- zwrot podatku za lata ubiegłe - 469 302

6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
1.	Materiały	-	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	354 877	8 360 619
3.	Produkty gotowe	0	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
	Razem	354 877	8 360 619

W 3 kwartale 2023 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.10. Inwestycje długoterminowe

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

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	135.000 zł	18.03.2019	31.12.2025

2	HM Inwest	Jasielska Inwest	Bank Nowy S.A.	Umowa kredytowa	225.480.00 0 zł	24.05.202 3	24.11.2025
---	-----------	------------------	----------------	-----------------	--------------------	----------------	------------

6.12. Zobowiązania finansowe

Istotne zmiany zobowiązań finansowych nie wystąpiły w 3 kwartale 2023r.

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
	30.09.2023	30.09.2023		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	104 924 795	104 924 795	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 359 358	4 359 358	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	554 000	554 000	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	4 060 999	4 060 999	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	43 745 102	43 745 102	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
	30.09.2022	30.09.2022		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	90 388 719	90 388 719	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 313 363	1 313 363	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Pożyczki udzielone pozostałe	819 551	819 551	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	243 381	243 381	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	6 880 062	6 880 062	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	76 635 632	76 635 632	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 powiązаныmi

Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi nie wystąpiły w 3 kwartale 2023r.

29.11.2023r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Piotr Mikosik