



# **Jednostkowe sprawozdanie finansowe**

**HM INWEST S.A.**

**za okres sprawozdawczy:**

**01.01.2023 – 31.12.2023**

<b>1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Jednostkowy rachunek zysków i strat .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego.....</b>	<b>7</b>
6.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A. ....	7
6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości .....	8
6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	8
6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości .....	9
6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych .....	9
6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych .....	15
6.2.5. Zmiany wartości szacunków .....	17
6.3. Informacje na temat segmentów działalności .....	17
6.4. Rzeczowe aktywa trwałe .....	18
6.5. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska .....	20
6.6. Inwestycje w jednostkach powiązanych .....	20
6.7. Zakres zmian inwestycji długoterminowych .....	22
6.8. Pożyczki udzielone krótkoterminowe i długoterminowe.....	23
6.9. Aktywo z tytułu podatku odroczonego.....	24
6.10. Zapasy .....	24
6.11. Odpisy aktualizujące wartość aktywów .....	25
6.12. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych .....	26
6.13. Zyski zatrzymane .....	27
6.14. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy .....	28
6.15. Dane o stanie rezerw .....	28
6.16. Zobowiązania krótkoterminowe .....	29
6.17. Zobowiązania długoterminowe .....	31
6.18. Zobowiązania finansowe.....	32
6.19. Instrumenty finansowe.....	32
6.19.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych .....	32

6.19.2.	Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań.....	33
6.19.3.	Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym .....	34
6.20.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 .....	35
6.21.	Informacje na temat ryzyka finansowego .....	37
6.22.	Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2023 roku. ....	39
6.23.	Zobowiązania warunkowe.....	40
6.24.	Istotne gwarancje i poręczenia .....	40
6.25.	Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów .....	40
6.26.	Informacje o kosztach operacyjnych.....	41
6.27.	Podatek dochodowy .....	41
6.28.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu .....	42
6.29.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach .....	42
6.30.	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych.....	43
6.31.	Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty .....	43
6.32.	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych .....	43
6.33.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi .....	43
6.34.	Inne aktywa finansowe.....	47
6.35.	Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy .....	47
6.36.	Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	47
6.37.	Informacje o jednostce najniższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	47
6.38.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO .....	47

## 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2023-12-31	2022-12-31
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.4	60 945	271 087
Inwestycje w jednostki powiązane	6.7	27 828 292	37 729 650
Inne aktywa finansowe	6.8	106 391 765	90 851 250
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.9	0	285 204
Pozostałe aktywa trwałe		74 250	0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>134 355 252</b>	<b>129 137 192</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	6.10		8 360 619
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		707 826	449 273
Należności z tytułu podatku dochodowego		75 805	10 732
Inwestycje krótkoterminowe	6.8	0	4 551
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		474 639	294 270
Inne aktywa finansowe	6.34	0	0
Pozostałe aktywa obrotowe		110 513	25 566
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>1 368 783</b>	<b>9 145 011</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>135 724 035</b>	<b>138 282 203</b>

<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	6.12	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	6.13	79 779 629	62 389 610
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>82 115 941</b>	<b>64 725 922</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.17	46 663 040	41 906 494
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6.15	872 183	0
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	6.17	<b>47 535 223</b>	<b>41 906 494</b>

<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.16	5 148 818	26 536 263
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	6.16	0	231 407
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.16	399 960	4 632 117
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.16	0	0
Rezerwy krótkoterminowe	6.15	524 093	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe		0	0
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>		<b>6 072 871</b>	<b>31 649 787</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>		<b>53 608 094</b>	<b>73 556 282</b>
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>		<b>135 724 035</b>	<b>138 282 203</b>

## 2. Jednostkowy rachunek zysków i strat

	Nota	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Przychody ze sprzedaży	6.25	19 598 875	18 350 517
Koszt własny sprzedaży	6.26	(8 750 228)	(12 612 586)
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>10 848 647</b>	<b>5 737 931</b>
Koszty sprzedaży i reklamy	6.26	(450 640)	(709 485)
Koszty ogólnego zarządu	6.26	(4 747 831)	(4 691 914)
Inne przychody		692 206	366 814
Inne koszty		(829 186)	(124 279)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>5 513 195</b>	<b>579 068</b>
Przychody finansowe		25 408 312	15 158 487
Koszty finansowe		(11 149 801)	(10 905 987)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>19 771 706</b>	<b>4 831 567</b>
Podatek dochodowy	6.27	(2 381 687)	404 047
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>17 390 019</b>	<b>5 235 614</b>
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję		7,44	2,24
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję		7,44	2,24

### 3. Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Zysk (strata) netto	17 390 019	5 235 614
Inne całkowite dochody razem	0	0
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>17 390 019</b>	<b>5 235 614</b>

### 4. Jednostkowe 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		17 390 019	17 390 019
w tym			0
Zysk (strata) netto		17 390 019	17 390 019
Inne całkowite dochody razem			0
			<b>0</b>
Stan na 2023-12-31	2 336 312	79 779 629	82 115 941

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		5 235 614	5 235 614
w tym			
Zysk (strata) netto		5 235 614	5 235 614
Inne całkowite dochody razem			0
Stan na 2022-12-31	2 336 312	62 389 610	64 725 922

## 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	19 771 706	4 831 567
<b>Korekty razem</b>	<b>(7 954 741)</b>	<b>7 215 481</b>
Amortyzacja	46 807	47 692
Zysk/strata z tytułu odsetek	(7 756 696)	(6 581 838)
Zyski/straty inwestycyjne	(6 825 033)	0
Zmiana stanu rezerw	274 093	0
Zmiana stanu zapasów	8 360 619	12 254 352
Zmiana stanu należności	(258 553)	9 656 813
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(2 583 564)	(9 969 663)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	841 413
Inne korekty	787 588	966 712
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	11 816 965	12 047 048
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(1 289 373)	(158 021)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>10 527 592</b>	<b>11 889 027</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	163 336	0
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(37 921 604)	(28 947 423)
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	52 807 330	7 498 822
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>15 049 062</b>	<b>(21 448 601)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	27 774 153	31 526 731
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(46 054 947)	(16 394 263)

Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(7 310 903)	(7 437 331)
Inne wpływy/wydatki finansowe	195 412	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(25 396 285)</b>	<b>7 695 138</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED RÓŻNICAMI KURSOWYMI</b>	<b>180 369</b>	<b>(1 864 436)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>180 369</b>	<b>(1 864 436)</b>
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	294 270	2 158 706
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	474 639	294 270

## 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego

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

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Numer KRS</b>	0000413734
<b>NIP</b>	113-24-82-686
<b>REGON</b>	015717427
<b>Kapitał zakładowy</b>	2 336 312,00 zł

#### Zarząd na dzień 26.04.2024r.

Piotr Hofman	– Prezes Zarządu
Anna Zawadka	– Wiceprezes Zarządu
Piotr Mikosik	– Wiceprezes Zarządu

#### Rada Nadzorcza na dzień 26.04.2024r.

Urszula Hofman	– Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Wojciech Karkosik	– Członek Rady
Ewa Hofman	– Członek Rady



Irmina Kaczmarek – Członek Rady  
Eryk Łukaszewski – Członek Rady

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

## **6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości**

### **6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Spółka HM Inwest S.A. w Warszawie prowadzi rachunkowość według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską (MSSF) i obowiązujących na dzień sprawozdawczy. W zakresie kwestii nieuregulowanych w MSSF (m.in. prowadzenie ksiąg rachunkowych) jednostka stosuje regulacje ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami).

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Jednostka ujmuje transakcje i operacje gospodarcze zgodnie z istotą ekonomiczną. Sprawozdanie finansowe przygotowane zostało zgodnie z zasadą memoriału, z wyjątkiem rachunku przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem instrumentów finansowych oraz transakcji i zagadnień, w odniesieniu do których poszczególne MSSF wymagają zastosowania wartości godziwej.

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

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności. Zarząd nie widzi również zagrożenia kontynuacji działalności spowodowanej ponownym pojawieniem się epidemii COVID-19 i wojny w Ukrainie.

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

## 6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022r., za wyjątkiem zmian związanych z prezentacją i standardem ESEF (nota 6.2.4) oraz zastosowania nowych standardów, których wpływ został opisany w nocie 6.2.5.

## 6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych

### Jednostki zależne, jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

Dla potrzeb jednostkowego sprawozdania finansowego udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są w koszcie, tzn. wartości początkowej pomniejszonej o odpis z tytułu utraty wartości.

### Rzeczowe aktywa trwałe

Na moment początkowego ujęcia Spółka ujmuje rzeczowe aktywa trwałe w koszcie, czyli cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, z wyjątkiem pozycji otrzymanych w aporcie lub nabytych w ramach zidentyfikowanego połączenia jednostek gospodarczych.

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

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

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

### Środki trwałe w budowie

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

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia

bilansowego lub przyjęcia do używania. Wartość środków trwałych w budowie powiększają różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań, służących finansowaniu zakupu lub budowy środka trwałego, za okres realizacji inwestycji. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań po oddaniu środków trwałych w budowie do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

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

### **Leasing**

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

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

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

Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Spółka określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich, który został oszacowany na 2-3 lata. Na zobowiązaniu leasingowym jednostka nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

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

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

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

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

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

### **Zapasy**

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

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

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

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

Zapasy obejmują w szczególności:

Koszt wytworzenia produktu i produkcji w toku obejmuje:

1. koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem. Koszty bezpośrednie obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej oraz kosztów wydziałowych przypadających na konkretny produkt.
2. uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu do których zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają normalnemu wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.
3. koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów w okresie ich wytworzenia, jeżeli składnik zapasów wymaga długotrwałego procesu wytwarzania.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej

do zrealizowania netto. Jeśli przewiduje się, że projekt budowlany będzie generował stratę, skutkuje to odpisem wartości produkcji w toku (w tym wartości ziemi), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat.

### **Wyroby gotowe**

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne wraz z przynależnościami. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto.

Wartość możliwa do realizacji netto jest to określana na podstawie zawartych transakcji lub rynkowych cen sprzedaży.

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności rozchód większości wyrobów gotowych ustalany jest na podstawie indywidualnych wartości poszczególnych pozycji.

### **Towary**

Do pozycji tej zalicza się grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego rozpoczęcie zostało opóźnione. Towary wycenione są według cen nabycia, przy czym cena ta do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego może być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie będzie wyższa od jego wartości możliwej do realizacji netto na dzień bilansowy.

W momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, dokonuje się przekwalifikowania gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntów do produkcji w toku.

### **Należności**

Należności zaliczone do aktywów finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Należności niezaliczone do aktywów finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej, pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące i powiększonej o ewentualne odsetki.

### **Zobowiązania**

Zobowiązania zaliczone do zobowiązań finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Zobowiązania z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe niezaliczone do zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej powiększonej o ewentualne odsetki.

### **Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku oraz w kasie Jednostki, a także krótkoterminowe lokaty i depozyty bankowe.

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

#### **Kapitał własny**

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

#### **Rezerwy**

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

#### **Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe**

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

#### **Podatek odroczony**

Jednostka tworzy aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dochodowego ustalone na podstawie oczekiwanej stawki opodatkowania podatkiem dochodowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe, jakie w Spółce może wykorzystać.

#### **Instrumenty finansowe**

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe klasyfikowane są jako:

- zobowiązania finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy,

- pozostałe zobowiązania (zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie).

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

#### **Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie**

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

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

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

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

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

Dłużne aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

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

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

#### **Inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody**

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

- nie są to inwestycje w jednostki stowarzyszone, zależne i wspólne przedsięwzięcia,
- nie są to aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,

- Zarząd jednostki podjął decyzję o takiej klasyfikacji według własnego uznania na moment początkowego ujęcia takich składników.

#### **Zobowiązania finansowe wycenianie w zamortyzowanym koszcie**

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

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

#### **Przychody i koszty operacyjne**

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z kontraktów deweloperskich odnośnie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. Przychody i koszt własny sprzedaży ujmuje w momencie przekazania kupującemu składnika aktywów, czyli w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem. Zaliczki otrzymywane od klientów wykazywane są jako zobowiązania z tytułu umów do dnia ujęcia przychodów.

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

#### **Dywidendy**

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

### **6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych**

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok porównawczy zakończony 31 grudnia 2022 r. Wyjątek stanowią zamiany MSSF/MSR obowiązujące na dzień sprawozdawczy 31.12.2023 r., które omówiono poniżej.

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



Zmiana dotyczy wprowadzenia definicji wartości szacunkowych.		
<b>MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych</b> 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
<b>Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy</b> - 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
<b>MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe</b> - wprowadzenie standardu regulującego umowy ubezpieczeniowe.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<b>Zmiany do MSSF 17 i MSSF 9</b> , Odroczenie stosowania oraz wyłączenie z zakresu niektórych produktów	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<b>Zmiany do MSSF 17 oraz MSSF 9</b> -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
<b>Zmiany do MSR 1</b> , 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
<b>Zmiany do MSSF 16 Leasing</b> 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	1 stycznia 2024 roku	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

do powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.		
---	--	--

### 6.2.5. Zmiany wartości szacunków

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

- amortyzacja (okres użytkowania),
- wycena i ujmowanie rezerw,
- ustalanie odpisów aktualizujących,
- aktywo na podatek odroczony.

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.12.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	0	954 246
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>954 246</b>

Likwidacja odpisu związana jest ze spisaniem należności w związku z ich nieściągalnością.

REZERWY	Wartość na 31.12.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	872 183	0
Pozostałe rezerwy	524 093	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	524 093	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>1 396 276</b>	<b>250 000</b>

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 31.12.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	285 204

### 6.3. Informacje na temat segmentów działalności

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

## 6.4. Rzeczowe aktywa trwałe

### Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2023

	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	78 491	-	441 516	520 007
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
– nabycie	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	120 200	120 200
– sprzedaż	-	-	-	-
– inne	-	-	321 316	321 316
Wartość brutto na koniec okresu	78 491	-	120 200	198 691
Umorzenie na początek okresu	75 836	-	173 084	248 920
Umorzenia bieżące - zwiększenia	2 655	-	44 152	46 807
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
– sprzedaż	-	-	-	-
– inne	-	-	157 980	157 980
Umorzenie na koniec okresu	78 491	-	59 255	137 746
Wartość księgową netto na początek okresu	2 655	-	268 432	271 087
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	2 655	-	268 432	271 087
Wartość księgową netto na koniec okresu	-	-	60 945	60 945
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	-	-	60 945	60 945

## Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2022

	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	78 491	-	441 516	520 007
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	-	-	-	-
– nabycie	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	-	-	-
– sprzedaż	-	-	-	-
– inne	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	78 491	-	441 516	520 007
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	72 296	-	128 932	207 228
<b>Umorzenia bieżące - zwiększenia</b>	3 540	-	44 152	48 517
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	-	-	-
– sprzedaż	-	-	-	-
– inne	-	-	-	-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	75 836	-	173 084	248 920
<b>Wartość księgowa netto na początek okresu</b>	6 195	-	312 584	318 779
<b>Odpis aktualizujący na początek okresu</b>	-	-	-	-
<b>Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego</b>	6 195	-	312 584	318 779
<b>Wartość księgowa netto na koniec okresu</b>	2 655	-	268 432	271 087
<b>Odpis aktualizujący na koniec okresu</b>	-	-	-	-
<b>Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego</b>	2 655	-	268 432	271 087

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2023- 31.12.2023	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronę środowiska	0	0
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	0	0
	<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6.6. Inwestycje w jednostkach powiązanych

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2023r. prezentuje poniższa tabela:

#### GRUPA KAPITAŁOWA

Podmiot	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym i prawach głosu	2023	2022
<b>Jednostki zależne</b>			
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	99%	4 950	4 950
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	99%	4 950	4 950
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	99%	4 866 208	4 866 208
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	99%	5 773 631	5 773 631
JP Development Sp. z o.o.	99%	5 370	5 370
HM Project Sp. z o.o.	100%	5 506	5 506
HM Construction Sp. z o.o.	100%	5 506	5 506
HM Factory Sp. z o.o.	94%	0,00	10 831 408
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	70%	1 397 326	475 426
Osiedle Wiklinowa Sp. z.o.o.	100%	5 025	5 025
Osiedle Wieniawa Sp. z.o.o.	100%	202 000	202 000
Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.	100%	11 791 050	11 791 050

<b>Biedrusko Inwest Sp.zo.o. (dawniej Osiedle Leśne Sp. z o.o.)</b>	100%	6 225	6 225
<b>Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.</b>	100%	2 230 445	2 230 445
<b>Jasielska Inwest Sp. z o.o.</b>	100%	5 000	5 000
<b>St@rtap Wisła Sp. z o.o.</b>	100%	1 525 100	1 516 950
<b>Razem</b>		<b>27 828 292</b>	<b>37 729 650</b>

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

Zmniejszenie wartości inwestycji w jednostki powiązane wynika ze sprzedaży udziałów w Spółce HM Factory Sp. z o.o.

## 6.7. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2023 r.

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, w tym:		
	Razem	udziały lub akcje	udzielone pożyczki
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	128 580 900	37 729 650,0	90 851 250
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	128 580 900	37 729 650	90 851 250
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>43 602 087</b>	<b>930 050</b>	<b>42 672 037</b>
– nabycie	42 680 187	8 150	42 672 037
– przemieszczenie wewnętrzne	921 900	921 900	
<b>Zmniejszenia (-)</b>	<b>(37 962 930)</b>	<b>(10 831 408)</b>	<b>(27 131 522)</b>
– sprzedaż/likwidacja	(37 962 930)	(10 831 408)	(27 131 522)
<b>przemieszczenie wewnętrzne</b>			
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	134 220 057	27 828 292	106 391 765
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu		-	
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	134 220 057	27 828 292	106 391 765

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2022 r.

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, w tym:			Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych, w tym:			Inwestycje długoterminowe razem
	Razem	udziały lub akcje	udzielone pożyczki	Razem	udziały lub akcje	udzielone pożyczki	
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	87 359 013	36 212 650	51 146 363	629 829	2 525	627 304	87 988 842
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	87 359 013	36 212 650	51 146 363	629 829	2 525	627 304	87 988 842

<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>55 409 780</b>	<b>1 521 950</b>	<b>53 887 830</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55 409 780</b>
– nabycie	55 409 780	1 521 950	53 887 830	-	-	-	55 409 780
–							
<b>przemieszczenie wewnętrzne</b>							
Zmniejszenia (-)	(14 187 893)	(4 950)	(14 182 943)	(629 829)	(2 525)	(627 304)	(14 817 722)
–	(14 187 893)	(4 950)	(14 182 943)	(629 829)	(2 525)	(627 304)	(14 817 722)
<b>sprzedaż/likwidacja</b>							
<b>przemieszczenie wewnętrzne</b>							
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	128 580 900	37 729 650	90 851 250	-	-	-	128 580 900
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu							
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	128 580 900	37 729 650	51 146 363	-	-	-	128 580 900

## 6.8. Pożyczki udzielone krótkoterminowe i długoterminowe

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
HM Factory Sp. z o.o.	0	7 990 000
JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k.	74 000	0
JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k.	125 356	
JP Development Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp.k.	0	2 732 000
HM Project Sp. z o.o.	156 000	41 000
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	34 769 384	38 488 314
Osiedle Wiklinowa Sp. Z o.o.	0	1 866 000
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o	1 512 742	6 512 742
Osiedle Botaniczne Sp. z o. o.	11 264 567	10 439 567
Jasielska Inwest Sp.z o.o.	24 544 943	10 250 000
St@rtap Wisła Sp. z o.o.	16 200 020	4 280 092



Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	5 641 548	1 285 500
Pozostałe podmioty	0	0
Naliczone odsetki	12 103 204	6 966 033
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>106 391 765</b>	<b>90 851 250</b>

### 6.9. Aktywo z tytułu podatku odroczonego

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
1.	Koszty sprzedaży Spółki	0	0
2.	Naliczone odsetki	160 525	26 069
3.	Koszty finansowania dłużnego ponad limit	1 266 901	1 491 124
4.	Pozostałe	0	6 877
	<b>Razem</b>	<b>1 427 426</b>	<b>1 524 070</b>

### 6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
1.	Materiały	0	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	0	8 360 619
3.	Produkty gotowe	0	0
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	0	0
	<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>8 360 619</b>

Zmniejszenie zapasów wynikało ze sprzedaży gruntu przy ul. Ptasiej w Poznaniu do Spółki zależnej.

## 6.11. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2023 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	8 316	-	46 000	-	46 000
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	1 362 934	954 246	164 746	0	164 746
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	408 688	-	164 746	-	164 746
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	954 246	954 246	0	0	0
Razem	1 371 250	954 246	210 746	0	210 746

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2022 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	403 660	-	8 316	-	8 316
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	9 382 568	954 246	1 362 934	954 246	408 688
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	8 428 322	-	408 688	-	408 688
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	954 246	954 246	954 246	954 246	0
Razem	9 786 228	954 246	1 371 250	954 246	417 004

Jednostka wykazuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym udziały w jednostkach powiązanych oraz pożyczki udzielone w podmiotach powiązanych. Na dzień sprawozdawczy nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości dla udziałów w jednostkach powiązanych, w związku z czym nie ustalono dla nich odpisu zgodnie z MSR 36.

Na dzień sprawozdawczy przeprowadzono ocenę utraty wartości pożyczek udzielonych pod względem oczekiwanych strat kredytowych (MSSF 9). Oczekiwane straty kredytowe ustalane są z perspektywy kolejnych dwunastu miesięcy, jeżeli nie zidentyfikowano znaczącego pogorszenia ryzyka kredytowego związanego z istniejącą ekspozycją. W przypadku, gdy znacząco wzrosło ryzyko kredytowe, oczekiwane straty kredytowe liczone są z perspektywy pozostałego okresu życia wierzytelności.

Zarząd jednostki na bieżąco monitoruje sytuację finansową podmiotów powiązanych, ich dokonania i przepływy. Biorąc pod uwagę możliwości odzyskania pożyczonych kwot z majątku dłużników oraz niskie prawdopodobieństwo niewykonania przez nich swoich zobowiązań Zarząd jednostki ocenił oczekiwane straty kredytowe na nieistotne.

Dla pozostałych pozycji bilansowych spółka nie ustaliła odpisu aktualizującego.

## 6.12. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosił 2.336.312 zł i składał się z 2.336.312 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwyczajne	Wartość nominalna akcji	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
1.	HM Holding Sp. z o.o.	1 082 243	1 082 243	46,32%	1 082 243	46,32%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 163 609	1 163 609	49,81%	1 163 609	49,81%
3.	Pozostali	90 460	90 460	3,87%	90 460	3,87%
<b>Ogółem</b>		<b>2 336 312</b>	<b>2 336 312</b>	<b>100%</b>	<b>2 336 312</b>	<b>100%</b>

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwykłe	Wartość nominalna akcji	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
1.	HM Holding Sp. z o.o.	888 218	888 218	40,67%	888 218	40,67%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 163 576	1 163 576	49,80%	1 163 576	49,80%
3.	Pozostali	222 597	222 597	9,53%	222 597	9,53%
<b>Ogółem</b>		<b>2 336 312</b>	<b>2 336 312</b>	<b>100%</b>	<b>2 336 312</b>	<b>100%</b>

### 6.13. Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zyski (straty) wygenerowane w latach ubiegłych, które nie zostały rozdzielone w formie dywidendy oraz zysk/stratę danego okresu.

Decyzją WZA zysk lat ubiegłych zaliczony został do kapitału zapasowego. Poniższa tabela obrazuje jego zmiany.

	2023	2022
	<b>Zyski zatrzymane</b>	
<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	57 153 995	48 900 717
<b>1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	5 235 614	8 253 278
<b>a) zwiększenie (z tytułu)</b>	5 235 614	8 253 278
– z podziału zysku	5 235 614	8 253 278
<b>b) zmniejszenie (z tytułu)</b>		
<b>2. Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>	62 389 610	57 153 995
<b>3. Zysk (strata) netto</b>	17 390 019	5 235 614
<b>4. Zyski zatrzymane razem</b>	79 779 629	62 389 610

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

Zarząd jednostki rekomenduje przeniesienie zysku netto za rok 2023 w kwocie 17 390 019 zł na kapitał zapasowy.

#### 6.15. Dane o stanie rezerw

Dane za okres sprawozdawczy kończący się 31.12.2023r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
<b>1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	2 232 512	67 097	-	2 299 609
<b>2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:</b>	-	-	-	-
<b>3. Pozostałe rezerwy, w tym:</b>	250 000	274 093	-	524 093
<b>a) długoterminowe, w tym:</b>	-	-	-	-
<b>b) krótkoterminowa, w tym:</b>	250 000	274 093	-	524 093
<b>Razem</b>	<b>2 482 512</b>	<b>341 190</b>	<b>-</b>	<b>2 823 702</b>

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej rezerwa z tytułu podatku odroczonego pokazywana jest per saldo z aktywem na podatek odroczony.

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2022 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
<b>1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	6 354	2 226 558	-	2 232 512
<b>2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:</b>	-	-	-	-
<b>3. Pozostałe rezerwy, w tym:</b>	250 000	-	-	250 000
<b>a) długoterminowe, w tym:</b>	-	-	-	-
<b>b) krótkoterminowa, w tym:</b>	250 000	-	-	250 000
<b>Razem</b>	<b>256 354</b>	<b>2 226 558</b>	<b>-</b>	<b>2 482 512</b>

## 6.16. Zobowiązania krótkoterminowe

Dane na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2023r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2023	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych	25 000	25 000	-	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług,	25 000	25 000	-	-	-
b)	pozostałe	-	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	5 523 779	5 400 958	-	-	122 821
a)	kredyty i pożyczki	300 000	300 000	-	-	-
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	4 848 818	4 848 818	-	-	-
c)	inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
d)	z tytułu dostaw i usług	232 683	109 862	-	-	122 821
-	do 12 miesięcy	232 683	109 862	-	-	122 821
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	-	-	-	-	-
f)	zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	26 636	26 636	-	-	-
h)	z tytułu wynagrodzeń	11	11	-	-	-
i)	inne	115 631	115 631	-	-	-
	<b>Razem</b>	<b>5 548 779</b>	<b>5 425 958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>122 821</b>

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2022	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych	185 284	185 284	-	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług,	185 284	185 284	-	-	-
b)	pozostałe	-	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	31 214 503	31 144 865	54 437	0	15 201
a)	kredyty i pożyczki	26 536 263	26 536 263	-	-	-
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	13 101 586	13 101 586	-	-	-
c)	inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
d)	z tytułu dostaw i usług	2 366 874	2 297 236	54 437	-	15 201
-	do 12 miesięcy	2 366 874	2 297 236	54 437	-	15 201
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	231 407	231 407	-	-	-
f)	zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społ.	61 943	61 943	-	-	-
h)	z tytułu wynagrodzeń	18	18	-	-	-
i)	inne	2 017 997	2 017 997	-	-	-
	<b>Razem</b>	<b>31 399 787</b>	<b>31 330 149</b>	<b>54 437</b>	<b>0</b>	<b>15 201</b>

## 6.17. Zobowiązania długoterminowe

Dane na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2023	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	25 575 086		25 575 086		
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek					
-	kredyty bankowe i pożyczki	21 087 954		21 087 954		
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych					
-	inne zobowiązania finansowe					
	<b>Zobowiązania długoterminowe ogółem</b>	<b>46 663 040</b>		<b>46 663 040</b>		

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2022	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	7 530 755		7 530 755		
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek					
-	kredyty bankowe i pożyczki	21 274 154		21 274 154		
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	13 101 586		13 101 586		
-	inne zobowiązania finansowe					
	<b>Zobowiązania długoterminowe ogółem</b>	<b>41 906 494</b>		<b>41 906 494</b>		



## 6.18. Zobowiązania finansowe

Spadek zobowiązań finansowych w roku 2023r. wynika z całkowitej spłaty kredytu w Velo Bank S.A. oraz przedterminowej częściowej spłaty obligacji serii E i F. Na dzień 31.12.2023r. pozostało do spłaty z tytułu obligacji serii E: 5.000.000 zł.

W październiku 2023r. Spółka podpisała z Bankiem Millennium umowę o kredyt odnawialny na finansowanie bieżącej działalności Spółki Kwota kredytu to 9.000.000 zł.  
Okres kredytowania od 23.10.2023 do 22.10.2025 r.

## 6.19. Instrumenty finansowe

### 6.19.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2023 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
<b>1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	-	Nie występują
<b>2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie</b>	- pożyczki udzielone	106 391 765
	- należności z tyt. dostaw i usług	210 746
	- środki pieniężne i inne aktywa finansowe	474 639
<b>3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	-	Nie występują
<b>4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	-	Nie występują
<b>5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</b>	-	Nie występują
<b>6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)</b>	- pożyczki otrzymane, kredyty, obligacje	51 811 858
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	257 683

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2022 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
<b>1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	-	Nie występują
<b>2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie</b>	- pożyczki udzielone	90 851 250
	- należności z tyt. dostaw i usług	449 273

	- środki pieniężne i inne aktywa finansowe	249 270
<b>3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	-	Nie występują
<b>4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	-	Nie występują
<b>5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</b>	-	Nie występują
<b>6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)</b>	- pożyczki otrzymane, kredyty, obligacje	68 442 757
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	4 632 117

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

### 6.19.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań

Dzień sprawozdawczy 31.12.2023r.

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
<b>Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)</b>	7 530 518	50 676 740	0
w tym odsetki	2 381 700	4 013 700	0
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe</b>	399 960	0	0

Dzień sprawozdawczy 31.12.2022r.

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
<b>Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)</b>	28 970 219	47 976 407	0
w tym odsetki	2 433 956	6 069 913	0
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe</b>	4 632 117	0	0

### 6.19.3. Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	<b>Pożyczki</b>	1 813 452	0	0	707 663
-	POŻYCZKA I- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	1 813 452	0	0	707 663
2.	<b>Kredyty</b>	1 579 378	0	0	0
-	KREDYT- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	1 579 378	0	0	0
3	<b>Obligacje</b>	1 066 497			
-	Obligacje	1 066 497	0	0	0
4.	<b>Pozostałe odsetki</b>	152 912	0	0	0
	<b>Razem</b>	4 612 239	0	0	707 663

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

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 5 319 902 zł.

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	<b>Pożyczki</b>	1 293 531	0,00	0,00	0,00
-	POŻYCZKA- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	1 293 531	0,00	0,00	137 206
2.	<b>Kredyty</b>	4 905 057	0	0	0
-	KREDYT- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	4 905 057	0	0	0
3	<b>Obligacje</b>	1 067 793			
-	Obligacje	1 067 793	0	0	0
4.	<b>Pozostałe odsetki</b>	31 293	0,00	0,00	0,00
	<b>Razem</b>	7 297 674	0,00	0,00	137 206

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

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 7 297 674 zł.

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

Pozycja rodzajowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2023	31.12.2023		
<b>Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe</b>	106 391 765	106 391 765	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)

Należności z tytułu dostaw i usług	707 826	707 826	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone inne	0	0	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	474 639	474 639	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0	poziom 3	Inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	399 960	399 960	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych oraz inne zobowiązania finansowe	51 811 858	51 811 858	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja rodzajowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2022	31.12.2022		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	90 851 250	90 851 250	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	408 688	408 688	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone inne	4 551	4 551	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	294 270	294 270	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0	poziom 3	Inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	2 552 158	2 552 158	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<b>Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych oraz inne zobowiązania finansowe</b>	68 442 757	68 442 757	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.

## 6.21. Informacje na temat ryzyka finansowego

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 nieznaczące. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

Informacje na temat umownych przepływów pieniężnych zaprezentowano w nocie 6.19.2.

## Ryzyko kredytowe

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

Jednostka narażona jest na istotne ryzyko kredytowe w odniesieniu do pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym oraz udzielonym poręczeniom ich kredytów spełniających definicję gwarancji finansowych.

Dla takich pozycji jednostka przeprowadza test na utratę wartości przewidziany przez MSSF 9 w zakresie oczekiwanych strat kredytowych. W etapie pierwszym Spółka ocenia, czy wystąpiła utrata wartości (zdarzenie niewykonania zobowiązania skutkujące przewidywaną stratą).

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

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

Przez niewykonanie zobowiązania jednostka rozumie:

- zaleganie ze spłatą należnych kwot przez dłużnika przez określony okres,
- wystąpienie bądź oczekiwane wystąpienie znacznych trudności finansowych dłużnika,
- przyznanie dłużnikowi ze względu na jego problemy ekonomiczno-finansowe udogodnień w spłacie zobowiązania, których nie otrzymałby w innych okolicznościach,
- wystąpienie lub oczekiwane wystąpienie znaczących zmian w środowisku gospodarczym dłużnika, które prawdopodobnie doprowadzą do znaczącego pogorszenia jego sytuacji finansowej.

Spółka szacuje oczekiwane straty kredytowe w ujęciu kolejnych 12 miesięcy, jeżeli od dnia początkowego ujęcia pozycji do dnia bilansowego nie nastąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego dla danego dłużnika lub instrumentu. Spółka szacuje oczekiwane straty kredytowe w pozostałym okresie życia instrumentu, jeżeli wystąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego instrumentu lub dłużnika od momentu jego początkowego ujęcia.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2023 r. oszacowane oczekiwane straty z tytułu ryzyka kredytowego uwzględniające:

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

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

Ze względu na fakt, że:

- większość należności pożyczkowych stanowią pożyczki udzielone podmiotom zależnym na realizację określonych inwestycji deweloperskich,

- działalność jednostek zależnych jest na bieżąco monitorowana i kontrolowana przez jednostkę dominującą,
- jednostka dominująca nie posiada benchmarkingowych informacji o PD i LGD dla spółek zależnych,

spółka dominująca opracowała wewnętrzny model szacowania oczekiwanych strat kredytowych bazujący na kryteriach i czynnikach uznanych przez kierownictwo za kluczowe dla identyfikacji i pomiaru prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania oraz możliwego odzysku w przypadku niewykonania zobowiązania przez dłużnika.

Na dzień bilansowy 31.12.2022 r. wyliczone odpisy aktualizujące z tytułu oczekiwanych strat kredytowych znalazły się poniżej przyjętego progu istotności, w związku z czym kierownik jednostki, kierując się MSR 8 par. 8, odstąpił od ich ujęcia jako koszt okresu.

#### **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.

Na dzień bilansowy 31.12.2023r. wyliczone odpisy aktualizujące z tytułu oczekiwanych strat kredytowych znalazły się poniżej przyjętego progu istotności, w związku z czym kierownik jednostki, kierując się MSR 8 par. 8, odstąpił od ich ujęcia jako koszt okresu.

### **6.22. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2023 roku.**

Nie wystąpiły.



### 6.23. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2023r. zobowiązania warunkowe występują w postaci kilku toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 3 493 953 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporów, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

Utworzono rezerwę na część kwoty sporów w wysokości w kwocie 524 093 zł (15% wartości sporów)

### 6.24. 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	Jasielska Inwest	Bank Nowy S.A.	zabezpieczenie umowy o kredyt inwestycyjny	do kwoty 75 160 000 zł	24.05.2023	24.11.2025
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

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

	2023	2022
1. Sprzedaż usług	3 498 875	3 711 782
2. Sprzedaż materiałów	-	-
3. Sprzedaż towarów	-	-
4. Sprzedaż produktów	16 100 000	13 782 712
5. Inne przychody ze sprzedaży	-	856 023

RAZEM	19 598 875	18 350 517
<b>w tym:</b>	-	-
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	19 598 875	18 350 517
Sprzedaż eksportowa	-	-

## 6.26. Informacje o kosztach operacyjnych

	2023	2022
<b>Koszty wg rodzajów</b>	<b>13 948 699</b>	<b>18 013 985</b>
1. Amortyzacja	46 807	47 692
2. Zużycie materiałów i energii	9 074 315	12 898 781
3. Usługi obce	3 166 121	3 239 145
4. Podatki i opłaty, w tym:	10 175	50 807
5. Wynagrodzenia	608 937	766 604
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	61 896	65 942
7. Pozostałe koszty rodzajowe	980 447	945 014

## 6.27. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	2023	2022
Podatek dochodowy bieżący	1 693 602	0
Podatek odroczony	1 157 387	(404 047)
Zwrot podatku za rok 2013 (wg wyroku)	(469 302)	
<b>Razem</b>	<b>2 381 687</b>	<b>(404 047)</b>

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazanych w rachunku zysków i strat grupy pokazany jest w poniższej tabeli.

Uzgodnienie	2023	2022

Zysk brutto przed opodatkowaniem	19 771 706	4 831 567
Podatek wg stawki 19%	3 756 624	917 998
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	2 381 687	(404 047)
<b>Efektywna stawka podatkowa</b>	12%	0%

Różnice pomiędzy efektywną stawką podatkową a stawką podatku 19% wynikają z tytułu otrzymania zysku ze spółek komandytowych oraz innych różnic trwałych.

Regulacje dotyczące podatków podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów podatkowych, które są uprawnione do nakładania kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest bardzo wysokie.

W konsekwencji, pomimo iż spółki Grupy prowadziły i prowadzą ostrożną politykę podatkową, nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

## 6.28. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

W dniu 7 marca 2024 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie dokonania przydziału Obligacji serii G. Celem emisji Obligacji był:

- wykup Obligacji serii E w łącznej wartości nominalnej równej 5 000 000 PLN wraz z należnymi odsetkami,
- finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce i Hiszpanii.

Z środków uzyskanych z emisji obligacji serii G dokonano całkowitej spłaty obligacji serii E

## 6.29. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku Spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

### 6.30. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

	2023	2022
Ogółem, z tego:		
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	2	2
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	2	2
– uczniowie		
– osoby wykonujące pracę nakładczą		
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych		

### 6.31. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

W okresie obrotowym Spółka nie udzielała pożyczek oraz innych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

### 6.32. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych

	2023	2022
1 Wynagrodzenie Zarządu	180 000	297 000
2 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu	88 600	93 577
RAZEM	268 600	390 577

### 6.33. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

OPIS	TRANSAKcja KUPNA	TRANSAKcja SPRZEDAŻY
<b>Piotr Hofman</b>		
wynagrodzenie za poręczenia	903 250 zł	-

odsetki od pożyczek	1 583 726 zł	-
<b>PJ Development Sp zoo</b>		
obsługa adm CUW	-	1 550 zł
<b>PJ Inwestor Sp zoo</b>		
obsługa adm CUW	-	1 550 zł
JP Development Sp zoo		
obsługa adm CUW	-	4 649 zł
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
<b>JP Development Sp zoo Poznań Karpia Sp. K.</b>		
obsługa adm CUW	-	1 550 zł
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
<b>JP Development Sp zoo Poznań Niemena Sp. K.</b>		
obsługa adm CUW	-	1 550 zł
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
wynagrodzenie za poręczenia	-	1 688 zł
<b>IDEA Inwest Sp zoo</b>		
obsługa adm CUW	-	1 550 zł
wynajem lokalu Poznań	95 295 zł	-
wynagrodzenie za poręczenia	6 375 zł	-
<b>NOWA ŁACINA 6 Sp. z o.o.</b>		
obsługa adm CUW	-	967 847 zł
refaktury kosztów	-	-29 659 zł
znak licencyjny	-	60 212 zł
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
<b>JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp. K.</b>		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
odsetki od pożyczek	-	483 714 zł
znak licencyjny	-	44 218 zł
obsługa adm CUW	-	720 050 zł
<b>HB Inwestor Sp. z o.o.</b>		
obsługa adm CUW	-	1 550zł
<b>P. Hofman RENT Sp. K.</b>		
obsługa adm CUW	-	72 841zł
<b>HB Inwestor Sp zoo Sp. J.</b>		
obsługa adm CUW	-	1 550zł
refaktura	-606 zł	-

<b>Timedix P. Hofman J. Mielcarz Sp.J.</b>		
obsługa adm CUW	-	1 550zł
<b>PTASIA INWEST Sp. z o.o.</b>		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738zł
znak licencyjny	-	23 524zł
obsługa adm CUW	-	245 099,zł
odsetki od pożyczek	-	122 165zł
odsetki od pożyczek	113 668 zł	-
sprzedaż nieruchomości ul. Ptasia	-	19 803 000zł
<b>JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. STARTAP POZNAŃ Sp. K.</b>		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
obsługa adm CUW	-	450 675 zł
znak licencyjny	-	23 593 zł
refaktura kosztów inwestycji przy ul. Czarnieckiego	-	16 279 zł
<b>JASIELSKA INWEST Sp. z o.o.,o.</b>		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
znak licencyjny	-	41 820 zł
obsługa adm CUW	-	727 318 zł
wynagrodzenie za poręczenia	-	201 200 zł
refaktury	-	246 zł
odsetki od pożyczek	116 057zł	-
<b>HM PROJECT Sp. z o.o.</b>		
obsługa adm CUW	-	1 550 zł
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
<b>HM HOLDING Sp. z o.o.</b>		
obsługa adm CUW	-	1 550 zł
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
wynagrodzenie za poręczenia	64 891 zł	-
<b>HM CONSTRUCTION Sp. z o.o.</b>		
znak licencyjny	-	88 867 zł
obsługa adm CUW	-	792 751 zł
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
<b>Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.</b>		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
obsługa adm CUW	-	1 550 zł
<b>Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.</b>		

Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
obsługa adm CUW	-	1 550 zł
<b>Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.</b>		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
obsługa adm CUW	-	1 550 zł
odsetki od pożyczek	-	51 788 zł
<b>Biedrusko Inwest Sp. z o.o.</b>		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738, zł
obsługa adm CUW	-	1 550 zł
wynagrodzenie za poręczenie	-	62 440 zł
<b>Urszula Hofman</b>		
usługi doradcze	114 000 zł	-
<b>SITGES QUALITY DEWELPMENT</b>		
obsługa admin.	-	163 957 zł
znak licencyjny	-	45 745 zł
odsetki od pożyczek	-	1 345 270 zł
	pożyczki udzielone wraz z naliczonymi odsetkami - saldo	pożyczki otrzymane wraz z naliczonymi odsetkami - saldo
JP Dev.Sp. z o.o Poznań Kapia Sp.K	74 451	-
JP Dev.Sp. z o.o Poznań Niemena Sp.K	131 107	-
HM Project Sp z.o.o.	164 259	-
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	2 106 914	-
Osiedle Botaniczne	13 040 629	-
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	5 902 664	-
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	26 629 620	-
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	16 631 384	-
SQD EUR	41 710 737	-
Nowa Łacina		11 632 168
Osiedle Wiklinowa		1 377 000
JP Dev.St@rtap Poznań		5 077 240
Ptasia Inwest		1 509 065
JP Dev.Horyzont Poznań		5 979 610
Piotr Hofman		12 087 954

#### 6.34. Inne aktywa finansowe

W pozycji Inne aktywa finansowe długoterminowe wykazano udzielone pożyczki długoterminowe.

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

Lp.	Rodzaj usług	Rok bieżący	Rok poprzedni
1	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd sprawozdania śródrocznego	120 700	95 700
2	Inne usługi poświadczające	0	0
3	Usługi doradztwa podatkowego	0	0
4	Pozostałe usługi	4 500	4 500
	RAZEM	120 700	100 200

#### 6.36. Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień bilansowy nie ma jednostki wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Na dzień bilansowy HM Inwest S.A. jest jednostką najwyższego szczebla w Grupie kapitałowej i będzie sporządzać skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej.

#### 6.37. Informacje o jednostce najwyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień bilansowy HM Inwest S.A. jest jednostką najwyższego szczebla w Grupie kapitałowej i będzie sporządzać skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej.

#### 6.38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

	31.12.2023 PLN	31.12.2022 PLN	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------



Wybrane dane z jednostkowej sytuacji finansowej				
<b>Aktywa trwałe</b>	134 355 252	129 137 192	30 900 472	27 535 170
<b>Zapasy</b>	0	8 360 619	0	1 782 686
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	75 805	449 273	17 434	95 796
<b>Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych</b>	474 639	294 270	109 163	62 745
<b>Kapitał własny</b>	82 115 941	64 725 922	18 885 911	13 801 131
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	47 535 223	41 906 494	10 932 664	8 935 477
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe</b>	6 072 871	31 649 787	1 396 704	6 748 499
<b>Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</b>			4,3480	4,6899

Wybrane dane z jednostkowego Rachunku zysków i strat	okres 01.01.2023 -31.12.2023 PLN		okres 01.01.2022 -31.12.2022 PLN	
	<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	19 598 875	18 350 517	4 327 991
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	19 771 706	4 831 567	4 366 157	1 030 558
<b>Zysk netto</b>	17 390 019	5 235 614	3 840 213	1 116 740
<b>Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy</b>			4,5284	4,6883

Warszawa, 26.04.2024r.

Zarząd:

Piotr Hofman, Prezes Zarządu  
Anna Zawadka, Wiceprezes Zarządu  
Piotr Mikosik, Wiceprezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:  
Anna Zawadka