



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej

HM INWEST S.A.

za okres sprawozdawczy:

01.01.2023 – 31.12.2023

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat	6
3. Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	7
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej	10
6.2. Podstawa i zasady sporządzenia sprawozdania finansowego	12
6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
6.2.2. Działalność zaniechana	13
6.2.3. Ogólne zasady rachunkowości	14
6.2.4. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych	14
6.2.5. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	20
6.2.6. Zmiany wartości szacunków	22
6.3. Informacje na temat segmentów działalności	23
6.4. Wartości niematerialne i prawne	23
6.5. Rzeczowe aktywa trwałe	24
6.6. Aktywa z tytułu praw do użytkowania - grunty w użytkowaniu wieczystym	27
6.7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska	27
6.8. Inne aktywa i zobowiązania	27
6.9. Inwestycje w jednostkach powiązanych	27
6.10. Aktywa z tytułu podatku odroczonego	29
6.11. Zapasy	29
6.12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	30
6.13. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych	31
6.14. Zyski zatrzymane	32
6.15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy	32
6.16. Dane o stanie rezerw	33
6.17. Zobowiązania krótkoterminowe	34

6.18. Zobowiązania długoterminowe	36
6.19. Zobowiązania finansowe	37
6.20. Instrumenty finansowe	37
6.20.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych	37
6.20.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2023r.	38
6.21. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	40
6.22. Informacje na temat ryzyka finansowego	41
6.23. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku.....	43
6.24. Zobowiązania warunkowe	43
6.25. Istotne gwarancje i poręczenia	43
6.26. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	44
6.27. Informacje o kosztach operacyjnych	44
6.28. Podatek dochodowy	45
6.29. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu	46
6.30. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	47
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	47
6.32. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych	47
6.33. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych	47
6.34. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi	48
6.35. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy	49
6.36. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	49
6.37. Zatwierdzenie do publikacji	50

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	2023-12-31	2022-12-31
AKTYWA TRWAŁE			
Wartość firmy	6.4	4 371 622	4 371 622
Wartości niematerialne i prawne	6.4	0	60 787
Rzeczowe aktywa trwałe	6.5	436 111	22 747 946
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		0	-
Nieruchomości inwestycyjne		0	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.10	848 486	389 178
Pozostałe aktywa finansowe		10 603	-
Rozliczenia międzyokresowe	6.8	200 361	57 697
Aktywa trwałe razem		5 867 183	27 627 230
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	6.11	129 913 160	247 624 875
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.12	5 484 710	24 586 993
Należności z tytułu podatku dochodowego		214 612	10 732
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		648 750	6 662 671
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6.33	6 991 468	10 283 446
Inwestycje finansowe		2 236 750	4 551
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		145 489 450	289 173 268
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	-
Aktywa obrotowe razem		145 489 450	289 173 268
Aktywa razem		151 356 633	316 800 498

	NOTA	2023-12-31	2022-12-31
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	6.13	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	6.14	70 078 616	39 994 885
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych		-34 093	6 808
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem		72 380 835	42 338 005
Udziały niekontrolujące		652 585	357 048
Kapitał własny razem		73 033 420	42 695 053
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.18	55 995 543	57 211 714
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6.16	0	-
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem		55 995 543	57 211 714
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.17	5 148 818	85 860 053
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	6.17	6 088 386	101 479 836
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.17	10 315 023	28 080 444
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.17	251 351	1 223 398
Rezerwy krótkoterminowe	6.16	524 092	250 000
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		22 327 670	216 893 731
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		0	-
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		22 327 670	216 893 731
Zobowiązania i rezerwy razem		78 323 213	274 105 445
Zobowiązania i kapitały własne razem		151 356 633	316 800 498

2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Działalność kontynuowana	NOTA	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31 Dane przekształcone
Przychody ze sprzedaży	6.26	255 196 609	42 255 535
Koszt własny sprzedaży	6.27	(209 707 571)	(29 681 127)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		45 489 038	12 574 408
Koszty sprzedaży i reklamy	6.27	(5 582 755)	(3 857 755)
Koszty ogólnego zarządu	6.27	(6 272 780)	(5 295 192)
Inne przychody		1 033 675	1 254 476
Inne koszty		(1 365 964)	(514 382)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		33 301 214	4 161 555
Przychody finansowe		1 169 689	1 536 315
Koszty finansowe		(12 786 158)	(9 657 064)
Zysk przed opodatkowaniem		21 684 745	(3 959 194)
Podatek dochodowy	6.28	(3 330 410)	(1 410 250)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		18 354 335	(5 369 444)
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		11 978 169	2 122 276
Zysk (strata) netto		30 332 504	(3 247 168)
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:			
właścicieli jednostki dominującej		30 083 731	(3 330 193)
udziałów niekontrolujących		248 773	83 025

Zysk na jedną akcję w złotych

Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję:	12,88	(1,42)
Z działalności kontynuowanej	7,75	(2,33)
Z działalności zaniechanej	5,13	0,91
Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję:	12,88	(1,42)
Z działalności kontynuowanej	7,75	(2,33)
Z działalności zaniechanej	5,13	0,91

3. Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2023-01-01 - 2023-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Zysk (strata) netto	30 332 504	(3 247 168)
Inne całkowite dochody		
Inne całkowite dochody, które nie będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	-	-
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	(58 429)	(6 758)
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(58 429)	(6 758)
Inne całkowite dochody razem	(58 429)	(6 758)
Całkowity dochód za okres	30 274 075	(3 253 926)
Całkowite dochody przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	30 042 831	(3 334 923)
udziałów niekontrolujących	231 244	80 997

4. 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	6 808	42 338 005	357 048	42 695 053
Korekta błędu podstawowego						
Stan na 2023-01-01 po korektach	2 336 312	39 994 885	6 808	42 338 005	357 048	42 695 053
Całkowity dochód za okres, w tym:		30 083 731	(40 901)	30 042 831	231 244	30 274 075
Zysk (strata) netto		30 083 731		30 083 731	248 773	30 332 504
Inne całkowite dochody razem			(40 901)	(40 900)	(17 529)	(58 429)
Zmiany w kapitałach niekontrolujących					64 293	64 293
Zmiany kapitału własnego w okresie		30 083 731	(40 901)	30 042 831	295 537	30 338 368
Stan na 2023-12-31	2 336 312	70 078 616	(34 093)	72 380 835	652 585	73 033 420

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2022-01-01	2 336 312	43 325 078	11 539	45 672 929	276 051	45 948 980
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, w tym:		(3 330 193)	(4 730)	(3 334 923)	80 997	(3 253 926)
Zysk (strata) netto		(3 330 193)		(3 330 193)	83 025	(3 247 168)
Inne całkowite dochody razem			(4 730)	(4 730)	(2 028)	(6 758)
Zmiany w grupie kapitałowej				-	-	-
Zmiany w kapitałach niekontrolujących						
Zmiany kapitału własnego w okresie		(3 330 193)	(4 730)	(3 334 923)	80 997	(3 253 926)
Stan na 2022-12-31	2 336 312	39 994 885	6 808	42 338 005	357 048	42 695 053

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2023-01-01 - 2023-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	34 959 670	(1 248 680)
Korekty razem	16 049 878	(32 227 193)
Amortyzacja	72 846	2 228 470
Przychody/koszty z tytułu odsetek	6 666 932	6 844 668
Zyski/straty inwestycyjne	(13 274 925)	(191 851)
Zmiana stanu rezerw	1 219 233	(49 550)
Zmiana stanu zapasów	117 711 715	(121 327 059)
Zmiana stanu należności	19 306 721	859 583
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(113 152 302)	75 532 522
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	6 013 921	(3 353 018)
Inne korekty	(8 514 263)	7 229 042
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	51 009 548	(33 475 873)
Podatek dochodowy zapłacony	(6 320 944)	(166 571)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	44 688 604	(33 642 444)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	313 827	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	(1 175 593)
Splata pożyczek	-	815 000
Pożyczki udzielone	-	-
Odsetki otrzymane	-	-
Wydatki związane z przejęciem kontroli nad przedsięwzięciem	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	(3 906 105)	450 000
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 592 278)	89 407
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	27 774 152	131 985 180
Splaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(64 416 080)	(89 498 364)
Wykup udziałów niekontrolujących	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(7 941 788)	(8 908 535)
Inne wpływy/wydatki finansowe	195 412	(3 895 659)

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(44 388 304)	29 682 622
PRZEPLŹYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI	(3 291 978)	(3 870 415)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	719
PRZEPLŹYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(3 291 978)	(3 869 696)
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU	10 283 446	14 153 142
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU	6 991 468	10 283 446

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Polska
Adres	ul. Czarnieckiego 4 lok.2 01-511 Warszawa
Państwo rejestracji	Polska
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności	Ul. Czarnieckiego 4 lok.2 01-511 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu Piotr Mikosik - Wiceprezes Zarządu

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

GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

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

Jednostka dominująca - HM Inwest S.A.

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 St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
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: St@rtap Wisła Sp. zo.o.)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

6.2. Podstawa i zasady sporządzenia sprawozdania finansowego

6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane 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.

Jednostka dominująca HM Inwest S.A. w Warszawie prowadzi rachunkowość według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską (MSSF) i obowiązujących na dzień sprawozdawczy. W zakresie kwestii nieuregulowanych w MSSF (m.in. prowadzenie ksiąg rachunkowych) jednostka stosuje regulacje ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późniejszymi zmianami).

Skonsolidowany rachunek zysków i strat grupy kapitałowej sporządzono w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Jednostka dominująca i wszystkie podmioty w grupie kapitałowej ujmują transakcje i operacje gospodarcze zgodnie z istotą ekonomiczną. Sprawozdanie finansowe przygotowane zostało zgodnie z zasadą memoriału, z wyjątkiem rachunku przepływów pieniężnych.

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

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

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd jednostki dominującej uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek. Zarząd nie widzi również zagrożenia kontynuacji działalności spowodowanej pojawieniem się epidemii COVID-19. Ocenę Zarządu wpływu epidemii zawarto w nocie o zdarzeniach po dniu bilansowym.

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. 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 Małgoszczu 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 (straty) działalności zaniechanej w kwocie 2 122 276 zł:

Przychody operacyjne (przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów) w kwocie 59 314 603,43
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w kwocie (-) 52 375 699,09
Koszty ogólnego zarządu w kwocie (-) 1 126 624,87
Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 411 249,78
Pozostałe koszty operacyjne w kwocie (-) 207 532,28
Przychody finansowe w kwocie 364 701,02 zł
Koszty finansowe w kwocie (-) 2 477 641,06
Podatek dochodowy w kwocie (-) 588 276,05

6.2.3. Ogólne zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów wskazanych w nocie 6.2.5.

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

Jednostki zależne, jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

W sprawozdaniu skonsolidowanym spółki zależne konsolidowane są metodą pełną poprzez uwzględnienie odpowiednich aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów oraz wprowadzenie odpowiednich korekt konsolidacyjnych z tytułu m.in. wewnątrzgrupowych transakcji.

W sprawozdaniu skonsolidowanym jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia wykazywane są metodą praw własności.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Na dzień bilansowy Grupa 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
Budynki i budowle	metoda liniowa	2,5% - 10 %	10 - 40 lat
Maszyny i urządzenia	metoda liniowa	10 % - 33 %	3 - 10 lat
Środki transportu	metoda liniowa	10 % - 33 %	3 - 10 lat
Środki trwałe o wartości poniżej 10.000 PLN	jednorazowo, w momencie oddania do użytkowania	100 %	

Środki trwałe w budowie

Do rzeczowych aktywów trwałych Grupa 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 grupę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do użytkowania.

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.

Wartość firmy

Ujęta wartość firmy wykazywana jest w sprawozdaniu finansowym w wartości początkowej pomniejszonej o odpis z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Jednostka testuje wartość firmy ze względu na utratę wartości wykorzystując wymagania MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – szacuje wartość odzyskiwalną ośrodka generującego przepływy pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy i porównuje ją z wartością bilansową aktywów (w tym wartości firmy) przypisanej do tego ośrodka.

Leasing

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

Jako leasingodawca Grupa ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego Grupa 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 Grupa pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca Grupa 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 Grupa określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich. Na zobowiązaniu leasingowym Grupa nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

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

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

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

Dodatkowo kierując się zasadą istotności Zarząd Grupy 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 Grupa 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 Grupa 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 bezpośrednio 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 Spółek z grupy, 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. Grupa tworzy rezerw w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy, wiarygodny szacunek.

Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

Za zobowiązania warunkowe Grupa 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

Grupa 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 Grupie może wykorzystać.

Instrumenty finansowe

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

Grupa 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 Grupa 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

Grupa 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.

Dłużne aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Grupa 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.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Grupa 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.

Inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody

Grupa 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 Grupy podjął decyzję o takiej klasyfikacji według własnego uznania na moment początkowego ujęcia takich składników.

Utrata wartości aktywów finansowych

Na dzień sprawozdawczy jednostka przeprowadza ocenę utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie jak i dłużnych aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody 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.

Aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody ze względu na ich wycenę w wartości godziwej nie podlegają testom na utratę wartości.

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

Grupa 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 Grupa 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 Grupa zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

6.2.5. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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
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

...

6.2.6. Zmiany wartości szacunków

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

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

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
Razem	0	954 246

REZERWY	Wartość na 31.12.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 006 295	1 603 867
Pozostałe rezerwy	524 093	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	524 093	250 000
Rezerwy na zobowiązania ogółem	1 530 388	1 853 867

AKTYWA NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 31.12.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 841 029	836 752

W Sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazano po skompensowaniu z rezerwą na podatek odroczoney.

6.3. Informacje na temat segmentów działalności

W związku z opisaną w nocie 6.2.2 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 w zakresie segmentów operacyjnych.

W roku 2023r. w związku z rozliczeniem inwestycji i wykazaniem przychodów przez spółkę SQD Development dokonano wyodrębnienia przychodów ze wg na obszary geograficzne.

	2023		
	Polska	Hiszpania	Razem
Przychody ze sprzedaży	219 504 401	35 692 208	255 196 609
Przychody finansowe	991 598	42 077	1 033 675

	2022		
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	43 079 585	49 468 851	92 548 436
Koszty operacyjne razem,	40 025 372	44 481 867	84 507 239
Koszty finansowe	10 070 244	2 064 461	12 134 705
Zysk/Starata brutto (przed opodatkowaniem)	(3 959 194)	2 710 514	(1 248 680)
Podatek dochodowy	(1 410 250)	(588 238)	(1 998 488)
Zysk po opodatkowaniu	(3 792 245)	2 122 276	(1 669 969)
Aktywa segmentów	274 593 862	42 206 636	316 800 498

6.4. Wartości niematerialne i prawne

Grupa na dzień 31.12.2023r. nie posiada wartości niematerialnych.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2023 r. Grupa wykazuje wartość firmy powstałą w związku z przejęciem kontroli w roku 2020 nad Sitges Quality Developments S.L., przejęciem kontroli nad Osiedle Botaniczne Sp. z o.o. w roku 2021 oraz nad Ptasia Inwest Sp. z o.o. (St@rtap Wisła SP. z o.o.) w roku 2022. Przejęcia kontroli zostały opisane w punkcie 6.9.

Na dzień bilansowy nie wystąpiła utrata wartości wykazywanej wartości firmy.

6.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2023

	Prawo wieczys- tego użytkowa- nia gruntów	Budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki trans- portu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 607 764	17 049 951	11 668 546	354 143	744 733	25 307	31 450 444
Zwiększenia, w tym:			179 301		-		179 301
– nabycie			179 301		-		179 301
– inne							-
Zmniejszenia, w tym:(-)	(1 607 764)	(17 049 951)	(11 590 055)	(354 143)	(370 543)	(25 307)	(30 997 763)
– inne	(1 607 764)	(17 049 951)	(11 590 055)	(354 143)	(370 543)	(25 307)	(30 997 763)
Wartość brutto na koniec okresu	-	-	257 792	-	374 190	-	631 982
Umorzenie na początek okresu		1 714 286	6 464 322	166 703	357 188	-	8 702 499
Umorzenia bieżące - zwiększenia			18 792		86 140		104 932
Zmniejszenia, w tym:(-)		(1 714 286)	(6 388 486)	(166 703)	(342 085)		(6 897 274)
- -inne		(1 714 286)	(6 388 486)	(166 703)			(6 897 274)
Umorzenie na koniec okresu		-	94 628	-	101 243	-	195 871
Wartość księgowa netto na początek okresu	1 607 764	15 335 665	5 204 224	187 440	387 545	25 307	22 747 945
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	1 607 764	15 335 665	5 204 224	187 440	387 545	25 307	22 747 945
Wartość księgowa netto na koniec okresu	-	-	163 164	-	272 947	-	436 111

Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	-	163 164	-	272 947	-	436 111	

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2022

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 607 764	15 309 779	11 574 691	353 200	769 003	570 731	30 185 168
Zwiększenia, w tym:		1 740 172	93 855	943	59 797	1 020 322	2 896 226
– nabycie		1 740 172	93 855	943	59 797	1 020 322	2 896 226
– inne							0
Zmniejszenia, w tym:(-)					(84 066)	(1 565 746)	(1 649 812)
– inne					(84 066)	(1 565 746)	(1 649 812)
Wartość brutto na koniec okresu	1 607 764	17 049 951	11 668 546	354 143	744 733	25 307	1 265 276
Umorzenie na początek okresu		1 260 872	4 865 356	115 220	296 140	0	6 537 588
Umorzenia bieżące - zwiększenia		453 414	1 598 966	51 483	61 049		2 164 912
Zmniejszenia, w tym:(-)							0
Umorzenie na koniec okresu		1 714 286	6 464 322	166 703	357 188	0	8 702 500
Wartość księgowa netto na początek okresu	1 607 764	15 167 683	5 204 224	187 440	435 533	25 307	22 627 951
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu po	1 607 764	15 167 683	5 204 224	187 440	435 533	25 307	22 627 951

uwzględnieniu odpisu aktualizującego							
Wartość księgowa netto na koniec okresu	1 607 764	15 335 665	5 204 224	187 440	387 545	25 307	22 747 946
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	1 607 764	15 335 665	5 204 224	187 440	387 545	25 307	22 747 946

6.6. Aktywa z tytułu praw do użytkowania - grunty w użytkowaniu wieczystym

Aktywa z tytułu praw do użytkowania nie występują w grupie Kapitałowej.

Biorąc pod uwagę charakter prowadzonej działalności biznesowej, nieistotne kwoty płatności leasingowych w skali całej prowadzonej działalności oraz nieistotne wartości płatności zdyskontowanych, Zarząd Grupy zdecydował o zastosowaniu uproszczenia w postaci niezwiększania wartości aktywów z tyt. praw do użytkowania (praw wieczystego użytkowania gruntów) o sumę zdyskontowanych płatności leasingowych, o nienaliczaniu amortyzacji i o niewykazywaniu zobowiązań leasingowych dla wybranych umów i o ujmowaniu opłat na bieżąco jako koszty okresu lub nakłady powiększające wartość prowadzonych projektów inwestycyjnych.

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

Nie były ponoszone w 2023r. i nie są planowane nakłady na rok następny.

6.8. Inne aktywa i zobowiązania

	31.12.2023r.	31.12.2022r.
Krótkoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne (aktywa)	200 361	57 697
Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne (zobowiązania)	0	0

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów to: koszty ubezpieczeń, abonamentów i prenumerat, koszty wynajmu .

6.9. Inwestycje w jednostkach powiązanych

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2023r. 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 (dawniej: Startup Wisła Sp. z o.o.)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

W ZMIANY W GRUPIE KAPITAŁOWEJ W 2023 R.

W lutym 2023r. HM Inwest S.A. sprzedała całość posiadanych udziałów w spółce HM Factory Sp. z o.o. W 2023 r. roku nie wystąpiły inne zmiany w zakresie kontroli w Grupie Kapitałowej .

6.10. Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
1.	Koszty sprzedaży	440 637	0
2.	Naliczone odsetki	160 525	26 069
3.	Straty podatkowe	1 399 827	172 659
4.	Koszty finansowa dłużnego	1 266 901	1 491 124
5.	Pozostałe	564	6 877
	Razem	3 268 454	1 669 279

6.11. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
1.	Materiały	0	1 445 180
2.	Półprodukty i produkty w toku	128 743 050	239 569 495
3.	Produkty gotowe	893 908	5 749 718
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	276 203	860 572
	Razem	129 913 161	247 624 875

Zapasy utrzymują się na poziomie roku ubiegłego.

Zarząd dokonał oceny konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto.

Żaden z obecnie realizowanych projektów budowlanych nie będzie generował straty.

6.12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Grupa zidentyfikowała odpisy aktualizujące dla należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2023r.

	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 pozostałych, w tym	17 892 152	1 054 246	1 072 231	0	1 072 231
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	16 837 906	0	1 072 231	0	1 072 231
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	1 054 246	1 054 246	0	0	0

Grupa zidentyfikowała odpisy aktualizujące dla 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 pozostałych, w tym	17 561 016	1 054 315	17 892 152	1 054 246	16 837 906
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	16 506 770	0,00	16 837 906	0,00	16 837 906
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	1 054 246	1 054 246	1 054 246	1 054 246	0

Dla pozostałych pozycji bilansowych Grupa nie ustaliła odpisu aktualizującego.

Testy na utratę wartości dotyczące poszczególnych grup aktywów przeprowadzono zgodnie z polityką rachunkowości bazującą na wytycznych właściwych regulacji międzynarodowych i odnoszącą się do określonych pozycji bilansowych:

- zapasy – MSR 2 „Zapasy”;
- rzeczowe aktywa trwałe – MSR 36 „Utrata wartości aktywów”;
- wartość firmy – MSR 36 „Utrata wartości aktywów”;
- dłużne aktywa finansowe (w tym należności z tytułu dostaw i usług) – MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

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

Kapitał akcyjny jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniósł 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 jednostki dominującej znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwycię	Wartość nominalna akcji	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza za akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
1.	HM Holding Sp. z o.o.	1 082 243	1 082 243	46,31%	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%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100%	2 336 312	100%

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

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwycię	Wartość nominalna akcji	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza za 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%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100%	2 336 312	100%

6.14. Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zyski (straty) wygenerowane (w bieżącym okresie i w latach ubiegłych) przez podmioty w grupie kapitałowej, które nie zostały rozdzielone w formie dywidendy oraz zysk/stratę danego okresu, bądź nie zostały przypisane do udziałowców niekontrolujących. W ramach zysków zatrzymanych Grupa wykazuje również skutki zmian w zakresie stanu posiadania jednostek zależnych. Zyski (straty) wygenerowane przez poszczególne spółki w grupie mogą być przez nie wykazywane w ramach:

- kapitałów zapasowych,
- kapitałów rezerwowych,
- zysków i strat z lata ubiegłych,
- zysk (strata) okresu.

	2023	2022
ZYSKI ZATRZYMANE		
Zyski zatrzymane na początek okresu	39 994 885	43 325 078
Zysk (strata) netto	30 083 731	(3 330 193)
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych	0	0
Zyski zatrzymane na koniec okresu	70 078 616	39 994 885

6.15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zarząd jednostki dominującej rekomenduje przeniesienie zysku netto w kwocie 17 390 019 przeznaczyć na kapitał zapasowy. Zarządy jednostek zależnych rekomendują zysk netto przeznaczyć na pokrycie straty z lat ubiegłych. Straty jednostek zależnych wykazywane są w zyskach zatrzymanych.

6.16. Dane o stanie rezerw

Dane za okres sprawozdawczy kończący się 31.12.2023 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 603 867	829 854	-	2 433 721
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	250 000	-	-	524 092
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	250 000	274 092	-	524 092
Razem	1 853 867	341 189	-	2 823 701

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2022 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	263 991	1 339 876	-	1 603 867
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	250 000	-	-	250 000
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	250 000	-	-	250 000
Razem	520 345	-	-	1 853 867

6.17. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2023 r., z pominięciem rezerw.

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			-	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:			-	-	-
b)	pozostałe			-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	21 803 578	21 301 055	379 702	-	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	10 315 023	9 812 500	379 702	-	122 821
-	do 12 miesięcy	10 315 023	9 812 500	379 702	-	122 821
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw - zobowiązania z tytułu umów z klientami	6 088 386	6 088 386			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatku dochodowego	251 351	251 351			
	Razem	21 803 578	21 301 055	379 702		122 821

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2022 r., z pominięciem rezerw i rozliczeń międzyokresowych.

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					
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:					
b)	pozostałe					
2.	Wobec pozostałych jednostek	216 643 731	216 483 902	91 953	52 111	15 365
a)	kredyty i pożyczki	85 860 053	85 860 053			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	0	0			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	28 080 445	27 921 016	91 953	52 111	15 365
-	do 12 miesięcy	28 080 445	27 921 016	91 953	52 111	15 365
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw - zobowiązania z tytułu umów z klientami	101 479 836	101 479 836			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatku dochodowego	1 223 397	1 223 397			
	Razem	216 643 731	216 483 902	91 953	52 111	15 365

6.18. Zobowiązania długoterminowe

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					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	55 995 543		55 995 543	0	
-	kredyty bankowe i pożyczki	55 995 543		55 995 543	0	
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	0		0	0	
-	inne zobowiązania finansowe	0		0	0	
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	55 995 543		55 995 543	0	

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					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	57 211 714		57 211 714	0	
-	kredyty bankowe i pożyczki	57 211 714		57 211 714	0	
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	0		0	0	
-	inne zobowiązania finansowe	0		0	0	
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	57 211 714		57 211 714	0	

6.19. Zobowiązania finansowe

W roku 2023r. Spółka HM Inwest S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu w Velo Bank S.A. w kwocie 30 000 000 zł. Jednostka dominująca dokonała również przedterminowej częściowej spłaty obligacji serii E i F. Na dzień 31.12.2023r. pozostało do spłaty z tytułu obligacji serii E: 5 000 000zł.

W październiku 2023r. Spółka HM Inwest S.A. 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.

Spółka zależna Jasielska Inwest Sp. z o.o. podpisała w dniu 24.05.2023 r. umowy kredytu z Bankiem Nowym S.A. Kwota kredytu to 75 160 000 zł z przeznaczeniem na:

- a) finansowanie, kosztów netto zadania inwestycyjnego, polegającego na budowie części nadziemnej budynku B o funkcjach mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej w tym sześciokondygnacyjnego segmentu nr 1 o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i dwukondygnacyjnego segmentu nr 2 o funkcji usługowej oraz budowie dwukondygnacyjnego garażu podziemnego budynku B, zagospodarowaniem terenu oraz zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną (na działkach 2/21, 2/24, 3/17, 3/18 ark. 10 obręb Gołęcin położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej, kod pocztowy: 60 – 476),
 - b) refinansowanie w kwocie 16.992.000,00 zł, poprzez spłatę kredytu udzielonego przez Bank na podstawie umowy kredytu nr 200001313 z dnia 20 maja 2022 r., części ceny netto oraz kosztów nabycia gruntu
 - c) w pozostałym zakresie na pozostałe koszty działalności kredytobiorcy.
- Okres kredytowania to 24.05.2023 r. do 24 listopada 2025 r.

6.20. Instrumenty finansowe

6.20.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych

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

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- pożyczki udzielone	Nie występują
	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 640 218
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty	56 566 043
	- obligacje	4 848 818

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

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- pożyczki udzielone	4 551
	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 283 446
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty	122 336 181
	- obligacje	20 735 586

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

6.20.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na 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
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	12 030 518	64 509 243	
w tym odsetki:	6 881 700	8 513 700	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 315 023	0	

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym

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

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Pożyczki	1 813 452	0,00	0,00	0,00
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	1 813 452	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty	3 849 063	0	0	0
-	KREDYTY- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	3 849 063	0	0	0
3.	Obligacje	1 066 497	0	0	0
-	Obligacje	1 066 497	0,00	0,00	0,00
4.	Pozostałe odsetki	152 957	0,00	0,00	0,00
	Razem	6 881 969	0,00	0,00	0,00

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

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 6 881 969

Pozycja	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	64 558 714	91 198 053	
w tym odsetki:	7 347 000	5 338 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20 147 910	0	

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym

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.	Pożyczki	1 293 532	0,00	0,00	0,00
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	1 293 532	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty	5 266 993	0	0	0
-	KREDYTY- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	5 266 993	0	0	0
4.	Obligacje	1 067 793	0	0	0
	Obligacje	1 067 793	0,00	0,00	0,00
.	Pozostałe odsetki	31 293	0,00	0,00	0,00
	Razem	7 659 611	0,00	0,00	0,00

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

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 7 659 611

6.21. 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		
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	6 991 465	6 991 465	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	648 750	648 750	poziom 2	Środki pieniężne na rachunkach powierniczych
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	61 144 361	61 144 361	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		
Pożyczki udzielone	4 551	4 551	poziom 3	Inwestycje finansowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	10 283 446	10 283 446	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	6 662 672	6 662 672	poziom 2	Środki pieniężne na rachunkach powierniczych
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	143 071 767	143 071 767	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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.

6.22. Informacje na temat ryzyka finansowego

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

Ryzyko płynności

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

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności Grupa 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 Grupy w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

Informacje na temat umownych przepływów pieniężnych zaprezentowano w nocie 6.20.2.

Ryzyko kredytowe

Grupa 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.

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

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

W przypadku, gdy 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.

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

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2023 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 nieznaczające. 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 31.12.2023 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.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2022 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).

Na poziomie sprawozdania skonsolidowanego zostały wyłączone wszystkie pożyczki grupowe.

Ryzyko walutowe

Grupa 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 Grupa nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa 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.

6.23. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku.

W związku z podpisaną przez Spółkę Jasielska Inwest 24.05 2023r umową kredytową z Bank Nowy S.A. ustanowiono hipotekę do łącznej kwoty 225 480 zł. Kredyt został zaciągnięty na refinansowanie zakup gruntu oraz realizację inwestycji przy ul. Jasielskiej w Poznaniu.

W związku z podpisaną przez Spółkę Biedrusko Inwest Sp. z o.o. w roku 2022 umową kredytową z Bank Nowy S.A. ustanowiono hipotekę do łącznej kwoty 12 756 000 zł. Kredyt został zaciągnięty na zakup gruntu w miejscowości Biedrusko.

6.24. 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).

6.25. Istotne gwarancje i poręczenia

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

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

	2023	2022
1. Sprzedaż usług	3 626 401	3 711 782
2. Sprzedaż materiałów	0	196 613
3. Sprzedaż towarów	0	0
4. Sprzedaż produktów	251 570 208	38 347 140
5. Inne przychody ze sprzedaży		
RAZEM	255 196 609	42 255 535
w tym:	-	-
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	255 196 609	42 255 535
Sprzedaż eksportowa		

6.27. Informacje o kosztach operacyjnych

	2023	2022
A. Koszty wg rodzajów	221 563 106	38 834 074
1. Amortyzacja	75 616	60 364
2. Zużycie materiałów i energii	177 035 122	24 324 308
3. Usługi obce	41 257 509	13 051 412
4. Podatki i opłaty, w tym:	224 443	160 541
5. Wynagrodzenia	1 023 072	714 300
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	113 119	62 099
7. Pozostałe koszty rodzajowe	1 834 225	461 050

6.28. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	2023	2022
Podatek dochodowy bieżący	4 476 930	1 226 059
Podatek odroczony	(677 218)	184 191
Zwrot podatku za rok 2013 (wg wyroku)	(469 302)	
Razem	3 330 410	1 410 250

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/Strata brutto przed opodatkowaniem	21 684 745	(1 248 680)
Podatek wg stawki 19%	4 120 102	0
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	3 225 719	1 998 488
Efektywna stawka podatkowa	15%	0%

Różnice pomiędzy efektywną stawką podatkową a stawką podatku 19% wynikają z różnic trwałych oraz kosztów sprzedaży rozliczanych podatkowo w późniejszych okresach niż bilansowo.

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.

6.29. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

Spółka zależna Ptasia Inwest Sp. z o.o. w dniu 17.01.2024 r. podpisał umowę o kredyt obrotowy-deweloperski z Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego.

Kwota kredytu to 53 000 000 zł.

Cel kredytu:

- a) współfinansowanie kosztów realizacji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na nieruchomości położonej przy ul. Ptasiej 28, 28A w Poznaniu (dz. 24/2, 24/6, 24/7, 23/1, 23/2, ark 19, obr. Łazarz;
- b) finansowanie odsetek od kredytu obrotowego - deweloperskiego w trakcie trwania inwestycji oraz prowizji za udzielenie kredytu obrotowego -deweloperskiego.

Okres kredytowania 30.09.2026 r.

Spółkę zależna Jasielska Inwest Sp. z o.o. w dniu 14.03.2024 r. podpisała umowę kredytu z Bankiem Nowym S.A.

Kwota kredytu to 71.990.000,00 zł z przeznaczeniem na:

- a) finansowanie do kwoty kosztów netto zadania inwestycyjnego, zwanego dalej „zadaniem inwestycyjnym”, polegającego na budowie części nadziemnej budynku A (składającego się z dwóch segmentów), wraz z dwukondygnacyjnym garażem podziemny, zagospodarowaniem terenu oraz zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną na działkach 2/22, 2/21, 2/23, 2/24, 1/5, 2/9, 3/17, 3/18 obręb Golęcín, położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej 8c
- b) finansowanie kosztów miękkich zadania inwestycyjnego
- c) finansowanie kosztów udzielenia kredytu (w tym ustanowienia zabezpieczeń) i kosztów obsługi kredytu w okresie karencji

Okres kredytowania to 14.03.2024 r. do 14 września 2026 r.

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

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

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

6.30. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

	2023	2022
Ogółem, z tego:	2	54
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	2	19
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)		35
– 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 Grupa 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	368 000	681 480
2 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	88 600	93 577
RAZEM	456 600	775 057

6.33. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2023	Wartość na 01.01.2023
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	6 991 468	10 283 446
2.	Inne środki pieniężne	0	0
	Razem	6 991 468	10 283 446

6.34. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi

OPIS	TRANSAKCJA KUPNA	TRANSAKCJA SPRZEDAŻY
Piotr Hofman		
wynagrodzenie za poręczenia	903 250 zł	-
odsetki od pożyczek	1 583 726 zł	-
PJ Development Sp zoo		
obsługa administracyjna	-	1 550 zł
PJ Inwestor Sp zoo		
obsługa administracyjna	-	1 550 zł
JP Development Sp zoo		
obsługa administracyjna	-	4 649 zł
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
IDEA Inwest Sp zoo		
obsługa administracyjna	-	1 550 zł
wynajem lokalu Poznań	95 295 zł	-
wynagrodzenie za poręczenia	6 375 zł	-
HB Inwestor Sp. z o.o.		
obsługa administracyjna	-	1 550zł
P. Hofman RENT Sp. K.		
obsługa administracyjna	-	72 841zł
usługi reklamy i konsultacji sprzedażowych	8 864 440	
HB Inwestor Sp zoo Sp. J.		
obsługa administracyjna	-	1 550zł
refaktura	-606 zł	-
HM HOLDING Sp. z o.o.		
obsługa administracyjna	-	1 550 zł
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738 zł
wynagrodzenie za poręczenia	64 891 zł	-
Urszula Hofman		
usługi doradcze	114 000 zł	-
	pożyczki udzielone wraz z naliczonymi odsetkami - saldo	pożyczki otrzymane wraz z naliczonymi odsetkami - saldo
Piotr Hofman		- 12 087 954

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 rocznych sprawozdań finansowych i przegląd sprawozdań śródrocznych	120 700	118 700
2	Inne usługi poświadczające	0	0
3	Usługi doradztwa podatkowego	0	0
4	Pozostałe usługi	4 500	4 500
	RAZEM	125 200	123 200

6.36 Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Wybrane dane ze skonsolidowanej sytuacji finansowej	31.12.2023 PLN	31.12.2022 PLN	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Aktywa trwałe	5 867 183	27 627 230	1 349 398	5 890 793
Zapasy	129 913 160	247 624 875	29 878 832	52 799 607
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 484 710	24 586 993	1 261 433	5 242 541
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6 991 468	10 283 446	1 607 973	2 192 679
Kapitał własny	73 033 420	42 695 053	16 797 015	9 103 617
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	55 995 543	57 211 714	12 878 460	12 198 920
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	22 327 670	216 893 731	5 135 159	46 246 984
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,3480	4,6899

Wybrane dane ze skonsolidowanego Rachunku zysków i strat	okres 01.01.2023 -31.12.2023 PLN	okres 01.01.2022 -31.12.2022 PLN	okres 01.01.2023 -31.12.2023 EUR	okres 01.01.2022 -31.12.2022 EUR
Przychody netto ze sprzedaży	255 196 609	42 255 535	56 354 697	9 012 976
Zysk przed opodatkowaniem	21 684 745	(3 959 194)	4 788 611	(844 484)
Zysk netto	30 332 504	(3 247 166)	6 698 283	(692 611)
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,5284	4,6883

6.37. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 26 kwietnia 2024r.

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