



HM Inwest S.A.

Sprawozdanie finansowe za okres

sprawozdawczy:

01.01.2014 – 31.12.2014

1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

- a) nazwa: HM INWEST S.A.
- b) siedziba ul. Wąchocka 3 lok. 1
03-934 Warszawa
- c) podstawowy przedmiot działalności – podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. 23, 99, Z, Produkcja pozostałych wyrobów z mineralnych surowców niemetalicznych, gdzie indziej niesklasyfikowana
2. 25, 11, Z, Produkcja konstrukcji metalowych i ich części
3. 28, 29, Z, Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana
4. 28, 99, Z, Produkcja pozostałych maszyn specjalnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana
5. 32, 99, Z, Produkcja pozostałych wyrobów, gdzie indziej niesklasyfikowana
6. 41, 20, Z, Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
7. 41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
8. 42, 91, Z, Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej
9. 42, 99, Z, Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane
10. 43, 11, Z, Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
11. 43, 12, Z, Przygotowanie terenu pod budowę
12. 43, 13, Z, Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich
13. 43, 21, Z, Wykonywanie instalacji elektrycznych
14. 43, 22, Z, Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych
15. 43, 29, Z, Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
16. 43, 31, Z, Tynkowanie
17. 43, 32, Z, Zakładanie stolarki budowlanej
18. 43, 33, Z, Posadzkarstwo; Tapetowanie i oblicowywanie ścian
19. 43, 34, Z, Malowanie i szklenie
20. 43, 39, Z, Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych

21. 43, 91, Z, Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych
22. 43, 99, Z, Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane
23. 46, 39, Z, Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana żywności, napojów i wyrobów tytoniowych
24. 46, 43, Z, Sprzedaż hurtowa elektrycznych artykułów użytku domowego
25. 46, 44, Z, Sprzedaż hurtowa wyrobów porcelanowych, ceramicznych i szklanych oraz środków czyszczących
26. 47, 19, Z, Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach
27. 47, 59, Z Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
28. 56, 21, Z, Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (catering)
29. 61, 10, Z, Działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej
30. 62, 03, Z, Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi
31. 63, 99, Z, Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana
32. 64, 99, Z, Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
33. 66, 19, Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
34. 66, 21, Z, Działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat
35. 68, 20, Z, Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
36. 68, 32, Z, Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
37. 70, 21, Z, Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja
38. 70, 22, Z, Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
39. 71, 11, Z, Działalność w zakresie architektury
40. 71, 12, Z, Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne
41. 71, 20, B, Pozostałe badania i analizy techniczne
42. 73, 12, B, Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych
43. 73, 12, C, Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet)
44. 73, 12, D, Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach
45. 73, 20, Z, Badanie rynku i opinii publicznej

- 46. 74, 20, Z, Działalność fotograficzna
- 47. 74, 90, Z, Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana
- 48. 77, 11, Z, Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek
- 49. 77, 12, Z, Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli
- 50. 77, 32, Z, Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych
- 51. 77, 33, Z, Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery
- 52. 77, 39, Z, Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane
- 53. 81, 21, Z, niespecjalistyczne sprzętanie budynków i obiektów przemysłowych
- 54. 81, 22, Z, Specjalistyczne sprzętanie budynków i obiektów przemysłowych
- 55. 81, 29, Z, Pozostałe sprzętanie
- 56. 82, 30, Z, Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów
- 57. 82, 99, Z, Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana

d) Spółka powstała w wyniku przekształcenia HM Inwest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy uchwały zgromadzenia wspólników z dnia 09.02.2012r. Spółka zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734

e) Numer REGON 015717427

f) NIP 113-24-82-686

2. Czas trwania Spółki: nieograniczony
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 1 stycznia - do 31 grudnia 2014 roku . Jako dane porównawcze zaprezentowano dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku.
4. W skład HM INWEST S.A. nie wchodzi wewnątrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.
5. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostki.
6. W trakcie okresu sprawozdawczego zakończony 31 grudnia 2014 roku nie nastąpiło połączenie z innymi spółkami.

7. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz nieprzekształcone dane za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wynikające z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2013 rok, na które wpływ mają korekty lat ubiegłych zaprezentowane w nocie 33.
8. Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.
9. Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
10. Spółka HM Inwest S.A. w Warszawie prowadzi rachunkowość według zasad stosowanych przez podmioty gospodarcze, określonych ustawą z dnia 29 września 1994r. (Dz.U. z 2013r. poz. 330 z późniejszymi zmianami).
11. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

KSR 8 Działalność deweloperska

Spółka w 2014 dokonała aktualizacji Polityki rachunkowości. Spółka rozpoczęła stosowanie postanowień KSR 8 „Działalność deweloperska” z efektem od 1 stycznia 2014 roku.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych. Odzwierciedlają faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową.

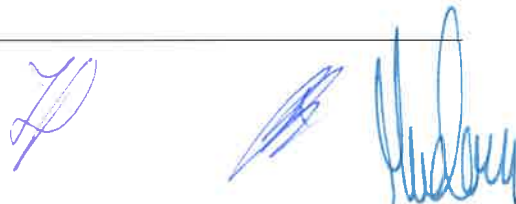
Roczne stawki amortyzacyjne kształtują się następująco:

oprogramowanie komputerowe	50 %
----------------------------	------

Wartości niematerialne i prawne o wartości jednostkowej do 3.500 złotych amortyzowane są jednorazowo w momencie oddania do użytkowania.

Środki trwałe

W pozycji tej ujęte zostały rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki.



Grunty wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe, inne niż grunty wyceniane są według cen nabycia, kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartość początkowa środków trwałych podlega podwyższeniu o wartość nakładów poniesionych na ich ulepszenie (przebudowę, rozbudowę, modernizację, rekonstrukcję). Natomiast koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione.

Wartość początkowa środków trwałych pomniejszona została o odpisy amortyzacyjne. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu użyteczności środków trwałych i odzwierciedlają faktyczne zużycie środków trwałych.

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

Rodzaj środków trwałych	Metoda amortyzacji	Stawka amortyzacyjna
Budynki i budowle	metoda liniowa	2,5% - 10 %
Maszyny i urządzenia	metoda liniowa	10 % - 30 %
Środki transportu	metoda liniowa	20 % - 30 %
Środki trwałe o wartości poniżej 3.500 PLN	jednorazowo w momencie oddania do użytkowania	100 %

Środki trwałe są ujmowane w ewidencji środków trwałych i amortyzowane począwszy od następnego miesiąca po miesiącu w którym zostały ujęte w ewidencji.

Grunty nie są amortyzowane.

W przypadku wystąpienia przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środków trwałych, stosowne odpisy aktualizujące pomniejszają wartość bilansową środków trwałych. Odpisy aktualizujące spowodowane trwałą utratą wartości obciążają pozostałe koszty operacyjne.

Środki trwałe w budowie

W pozycji tej ujęte zostały 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.

Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy (art. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości), przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże gdy brak jest pewności co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

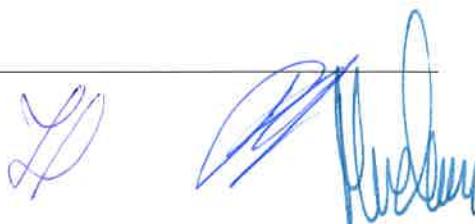
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne wyceniane są według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Do inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle oraz wartości niematerialne i prawne, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości.

Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych

Udziały w innych jednostkach oraz inne niż wymienione w pkt. powyżej inwestycje zaliczone do aktywów trwałych, wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.



Zapasy

Zapasy są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Produkcja w toku

Produkcja w toku i półprodukty – wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszt wytworzenia produktu 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.

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 możliwej do uzyskania ceny sprzedaży 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.

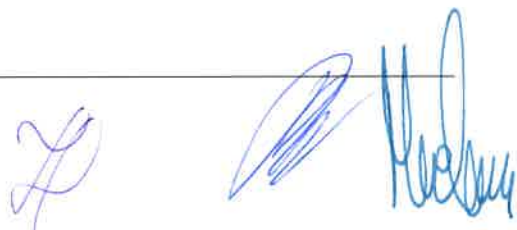
Wyroby gotowe

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

Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych.

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 ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy.



W momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, dokonuje się przekwalifikowania gruntu do produkcji w toku.

Należności

Na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Należności mogą być przedmiotem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta Spółka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności lub średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba, że w zgłoszeniu celnym lub w innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs w przypadku pozostałych operacji.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

Zobowiązania

Za zobowiązania uznaje się wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów Spółki.

Na dzień powstania zobowiązania wycenia się według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki pasywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji kupna walut oraz operacji zapłaty

zobowiązań, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie wycenia się według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się w ich wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie. Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Dodatknie i ujemne różnice kursowe powstałe z przeliczenia na koniec roku obrotowego środków pieniężnych w walutach obcych na złote polskie zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i instrumentów finansowych, wyceniane są według ceny (wartości) rynkowej, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w wartości godziwej.

Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Różnice kursowe

Na dzień bilansowy wycenione zostały wyrażone w walutach obcych:

- składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności) i pasywów – po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe, dotyczące innych niż rzeczowe składniki majątku trwałego, pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmowane są jako należne wkłady na poczet kapitału.

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i zarejestrowanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Kapitał akcyjny wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych i zarejestrowanych akcji.

Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest:

- z podziału zysku,
- z dopłat wspólników.

Kapitał rezerwowy Spółki tworzony jest:

- z podziału zysku,
- z dopłat wspólników,

Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Tworzy się je na pewne lub prawdopodobne przyszłe zobowiązania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy wycenia się według uzasadnionej oraz w sposób wiarygodny oszacowanej wartości.

Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

Za zobowiązania warunkowe Spółka uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe czynne dotyczą poniesionych przez Spółkę kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, a w szczególności:

- ubezpieczeń;
- prenumeraty;
- innych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów w Spółce na dzień 31 grudnia 2014 roku nie wystąpiły.

Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń.



Podatek odroczony

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu podatku dochodowego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty możliwej do odliczenia, przy zachowaniu zasady ostrożności.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu podatku odroczonego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Przy ustalaniu wysokości aktywów i rezerwy z tytułu podatku dochodowego uwzględnia się stawki podatku dochodowego obowiązujące w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego, z tym, że rezerwy i aktywa dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się również na kapitał własny.

Fundusze specjalne

Nie występują w Spółce HM Inwest S.A.

Instrumenty finansowe

Spółka wycenia instrumenty finansowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. nr 149, poz. 1674, z późniejszymi zmianami).

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień rozliczenia transakcji.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wycenia się:



- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – w wysokości wartości godziwej,
- pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych do przeznaczonych do obrotu - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy Spółka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności czy też nie. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty,
- aktywa finansowe, dla których jest ustalony termin wymagalności - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej,
- aktywa finansowe, dla których nie jest ustalony termin wymagalności - w cenie nabycia,
- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
- pozostałe zobowiązania finansowe – w wysokości skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wartość aktywów finansowych aktualizuje się w razie utraty ich wartości .

Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są zaliczane do przychodów lub kosztów finansowych. Wycena pozostałych kategorii aktywów finansowych jest ujmowana w przychodach i kosztach finansowych.

Przychody, koszty, wynik finansowy

Przychody i zyski

Za przychody i zyski Spółka uznaje uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładów przez udziałowców lub właścicieli.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Spółki następuje to w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Przychody ze sprzedaży usług wykazywane są w okresie, kiedy usługa jest świadczona.

Koszty i straty

Przez koszty i straty jednostka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- wynik operacji nadzwyczajnych (powstałych na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i nie związanych z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia),
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

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.

Warszawa, 04.03.2015r.

data

Główna księgowa

Anna Zawadka

podpis osoby,
której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

HM INWEST
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hofman

podpis kierownika jednostki

Marcin Mielcarz

v-ce Prezes Zarządu

HM INWEST S.A.

N

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
WĄCHOCKA 3/1
WARSZAWA

Wyszczególnienie

31.12.2014

31.12.2013

	31.12.2014	31.12.2013
A. AKTYWA TRWAŁE	3 934 274,55	3 426 486,11
1. Wartości niematerialne i prawne	11 500,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	11 500,00	0,00
4. Zaliczka na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 846 395,55	3 426 486,11
1. Środki trwałe	132 968,13	43 765,66
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	35 701,36	11 528,78
d) środki transportu	81 886,58	32 236,88
e) inne środki trwałe	15 380,19	0,00
2. Środki trwałe w budowie	3 713 427,42	1 382 720,45
3. Zaliczka na środki trwałe w budowie	0,00	2 000 000,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	76 379,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	76 379,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	29 537 169,85	21 441 888,77
I. Zapasy	18 255 572,10	17 636 362,23
1. Materie	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	18 255 572,10	10 136 719,08
3. Produkty gotowe	0,00	7 499 643,15
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczka na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	2 631 134,12	386 612,56
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	10 696,04
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	10 696,04
- do 12 miesięcy	0,00	10 696,04
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	2 631 134,12	375 916,52
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	79 146,07	197 410,05
- do 12 miesięcy	79 146,07	197 410,05
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych	301 012,99	176 243,64
c) inne	2 250 975,06	2 262,83
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	8 642 966,23	3 407 403,86
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 642 966,23	3 407 403,86
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 642 966,23	3 407 403,86
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 642 966,23	3 407 403,86
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 497,40	11 510,12
AKTYWA OGÓŁEM	33 471 444,40	24 868 374,88

Główna księgowa

Anna Zawadka

podpisano, które powierzone
 prowadzeniu ksiąg rachunkowych

HM INWEST
 PRZESZARZĄDU

podpisała osoba jednolita

Marcin Mielcarz

v-ce Prezes Zarządu
 HM INWEST S.A.

04.03.2015r.
 data

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
WĄCHOCKA 3/1
WARSZAWA

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	18 421 999,27	18 137 973,56
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	13 801 661,56	11 909 016,38
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 000 000,00	4 000 000,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-352 976,89	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	637 002,60	1 892 645,18
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	-2 000 000,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	15 049 445,13	6 730 401,32
I. Rezerwy na zobowiązania	51 986,00	88 564,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 124,00	44 702,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	43 862,00	43 862,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	43 862,00	43 862,00
II. Zobowiązania długoterminowe	65 755,22	12 149,58
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	65 755,22	12 149,58
a) kredyty i pożyczki	0,00	2 065,58
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	65 755,22	10 084,00
d) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	14 927 187,77	6 629 687,74
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	14 927 187,77	6 629 687,74
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	5 812,00	12 196,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	658 729,64	222 307,40
- do 12 miesięcy	658 729,64	222 307,40
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	13 933 012,03	5 943 165,26
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 762,43	130 393,14
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	325 871,67	321 625,94
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	4 516,14	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 516,14	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	4 516,14	0,00
PASYWA OGÓLEM	33 471 444,40	24 868 374,88

Główna księgowa

Anna Zawadka

04.03.2015r
data

.....
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

HM INWEST
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hofman
Piotr Hofman

.....
podpis kierownika jednostki

Marcin Mielcarz
Marcin Mielcarz
v-ce Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
WA CHOCKA 3/1
WA RSZA WA

Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW	10 911 886,77	13 545 637,78
- od jednostek powiązanych	5 680 000,00	661 855,47
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 911 886,77	13 545 637,78
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	8 272 021,57	10 033 301,17
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	8 272 021,57	10 033 301,17
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	2 639 865,20	3 512 336,61
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	583 573,13	0,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	1 197 031,98	1 005 288,51
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	859 260,09	2 507 048,10
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	222 079,92	114 965,29
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	222 079,92	114 965,29
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	227 033,61	2 360 509,43
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	2 212 694,84
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	227 033,61	147 814,59
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	854 306,40	261 503,96
J. PRZYCHODY FINANSOWE	112 433,29	2 126 021,51
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	359,32
- od jednostek powiązanych	0,00	359,32
II. Odsetki, w tym:	112 433,29	236 965,21
- od jednostek powiązanych	0,00	201 580,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	1 880 000,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	8 696,98
K. KOSZTY FINANSOWE	145 220,04	38 324,29
I. Odsetki, w tym:	54 881,94	28 746,89
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	90 338,10	9 577,40
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	821 519,65	2 349 201,18
M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)	821 519,65	2 349 201,18
O. PODATEK DOCHODOWY	184 517,05	456 556,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	637 002,60	1 892 645,18

Główna księgowa

Anna Zawadka

04.03.2015r
data

.....
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

HM INWEST
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hoffman

.....
podpis kierownika jednostki

Marcin Mielcarz

v-ce Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
WAŃCZOŃKA 3/1
WARSZAWA

Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
A. PRZEPIŁY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	637 002,60	1 892 645,18
II. Korekty razem	7 027 097,68	974 504,93
1. Amortyzacja	41 452,16	125 264,68
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 897,95	1 636,83
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	329 889,96
5. Zmiana stanu rezerw	-36 578,00	-103 331,65
6. Zmiana stanu zapasów	-619 209,87	-946 032,42
7. Zmiana stanu należności	-2 244 521,56	-303 578,73
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	8 303 884,03	1 489 400,28
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-67 850,14	381 255,98
10. Inne korekty	1 647 023,11	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	7 664 100,28	2 867 150,11
B. PRZEPIŁY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	0,00	4 066 638,74
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	17 500,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	2 158 333,67
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	1 890 805,07
a) w jednostkach powiązanych	0,00	1 890 805,07
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	2 387 679,77	1 723 852,42
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 387 679,77	1 078 225,12
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	642 627,30
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	3 000,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	3 000,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-2 387 679,77	2 342 786,32
C. PRZEPIŁY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	0,00	1 534 231,91
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	1 534 231,91
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	40 858,14	3 946 594,75
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	2 000 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	2 065,58	1 929 022,61
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	35 894,61	15 130,24
8. Odsetki	2 897,95	2 441,90
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-40 858,14	-2 412 362,84
D. PRZEPIŁY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	5 235 562,37	2 797 573,59
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	5 235 562,37	2 797 573,59
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	3 407 403,86	609 830,27
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	8 642 966,23	3 407 403,86
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Główna księgowka

Anna Zawadka

04.03.2015r.
data

.....
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

HM INWEST
PREZES ZARZĄDU

.....
podpis kierownika jednostki

Marcin Mielcarz

v-ce Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
WAŃCZKA 3/1
WARSZAWA

Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	18 137 973,56	18 245 328,38
- korekty błędów podstawowych	-352 976,89	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	17 784 996,67	18 245 328,38
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- wydanie udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
aport spółki HL	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
3.1. Zmiany udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00
3.2. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	11 909 016,38	10 242 346,79
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 892 645,18	1 666 669,59
a) zwiększenie (z tytułu)	1 892 645,18	1 666 669,59
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) ego	1 892 645,18	1 666 669,59
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00
umorzenia udziałów	0,00	0,00
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	13 801 661,56	11 909 016,38
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	4 000 000,00	4 000 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-2 000 000,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 000 000,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 000 000,00	4 000 000,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 892 645,18	1 666 669,59
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 892 645,18	1 666 669,59
- korekty błędów podstawowych	-352 976,89	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 539 668,29	1 666 669,59
7.3. Zmiany zysku z lat ubiegłych	-1 892 645,18	-1 666 669,59
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 892 645,18	1 666 669,59
przeniesienie na kapitał zapasowy	1 892 645,18	1 666 669,59
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-352 976,89	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
7.7. Zmiany straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-352 976,89	0,00
8. Wynik netto	637 002,60	-107 354,82
a) zysk netto	637 002,60	1 892 645,18
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	-2 000 000,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	18 421 999,27	18 137 973,56
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podzi	0,00	0,00

Główna księgowa

Anna Zawadka
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

HM INWEST
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hofman
podpis kierownika jednostki

Marcin Mielcarz

v-ce Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

04.03.2015r.
data

I. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 w złotych.

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

a) Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 228 500,98	12 394 226,89
-	SPRZEDAŻ LOKALI SULEJKOWSKA WARSZAWA		4 295 846,59
-	SPRZEDAŻ LOKALI DOMEYKI WARSZAWA	434 623,15	2 979 212,03
-	SPRZEDAŻ LOKALI OPOLSKA KATOWICE	9 419 894,09	5 119 168,27
-	SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI ESKULAPÓW WARSZAWA	373 983,74	
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	683 385,79	1 151 410,89
-	OBSŁUGA BIUROWA	379 525,75	251 665,47
-	WYNAJEM LOKALI	222 316,61	61 488,00
-	POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	75 483,43	516 067,42
-	INWESTORSTWO ZASTĘPCZE	6 060,00	322 190,00
3.	Przychody ze sprzedaży towarów		
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów		
	Przychody netto ze sprzedaży razem	10 911 886,77	13 545 637,78

b) Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 228 500,98	12 394 226,89
-	SPRZEDAŻ LOKALI W KRAJU	10 228 500,98	12 394 226,89
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	683 385,79	1 151 410,89
-	SPRZEDAŻ USŁUG W KRAJU	683 385,79	1 151 410,89
3.	Przychody ze sprzedaży towarów		
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów		
	Przychody netto ze sprzedaży razem	10 911 886,77	13 545 637,78

2. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w następnym roku

Nie dotyczy – w bieżącym okresie nie wystąpiła działalność zaniechana, jak również nie przewiduje się zaniechania w następnym roku.

3. Koszty rodzajowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1.	Amortyzacja	41 452,16	125 264,68
2.	Zużycie materiałów i energii	8 355 938,82	10 110 068,61
3.	Usługi obce	542 891,85	334 338,49
4.	Podatki i opłaty	29 525,68	96 018,57
	- podatek akcyzowy		
5.	Wynagrodzenia	362 250,00	46 249,57
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	23 980,40	27 169,36
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	696 587,77	299 480,40
	Koszty rodzajowe ogółem	10 052 626,68	11 038 589,68
	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		

4. Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
2.	Dotacje		
3.	Inne przychody operacyjne	222 079,92	114 965,29
	- UZYSKANE ODSZKODOWANIA I KARY	202 721,23	22 174,63
	- ZAOKRĄGLENIA	6,79	5,66
	- Odstąpienie od umowy		1 851,86
	- PRZYCHODY Z REFAKTUR	97 430,51	97 302,59
	- KARY NALICZONE	852 631,40	126 492,00
	- ODPIS NALEŻNOŚCI-KARY NALICZONE	-1 029 567,35	-133 568,74
	- POZOSTAŁE	98 857,34	707,29
	Pozostałe przychody operacyjne ogółem	222 079,92	114 965,29

5. Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		2 212 694,84
	- przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		3 708 000,00
	- wartość zbytych niefinansowych aktywów trwałych (wartość ujemna)		-5 920 694,84
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
3.	Inne koszty operacyjne	227 033,61	147 814,59
	- REKOMPENSATA DLA KLIENTA ZA USTERKI	15 000,00	
	- ZAOKRAGLENIA	5,51	3,86
	- INNE	22 693,51	26 808,13
	- KOSZTY PROCESÓW	27 810,08	3 100,00
	KOSZTY ODSZKODOWAŃ		20 600,00
	PODATEK VAT ZA 2006R	64 094,00	
	- KOSZTY REFAKTUR	97 430,51	97 302,60
	Pozostałe koszty operacyjne ogółem	227 033,61	2 360 509,43

6. Przychody finansowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1.	Dywidendy i udziały w zyskach		359,32
a)	od jednostek powiązanych		359,32
	DYWIDENDA OD HL INWEST SP. Z O.O. ORAZ POBRANE - ZALICZKI NA DYWIDENDĘ		359,32
b)	od pozostałych jednostek		
2.	Odsetki	112 433,29	236 965,21
a)	od jednostek powiązanych		201 580,95
	- ODSETKI OD POZYCZEK		445,75
	- ODSETKI-DYSKONTO I		201 135,20
b)	od pozostałych jednostek	112 433,29	35 384,26
	- ODSETKI BANKOWE UZYSKANE	92 903,29	18 041,66
	- ODSETKI-ZWROT Z URZĘDU	19 530,00	17 342,60
3.	Zysk ze zbycia inwestycji		1 880 000,00
	- ZBYCIE UDZIAŁÓW W HL INWEST SP. Z O .O.		1 880 000,00
4.	Aktualizacja wartości inwestycji		
5.	Inne		8 696,98
	- POZOSTAŁE		8 696,98
	Przychody finansowe ogółem	112 433,29	2 126 021,51

Należności o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy, które nie są oprocentowane, podlegają dyskontowaniu i prezentowane są w sprawozdaniu finansowym według wartości bieżącej. Różnice pomiędzy wartościami nominalnymi należności a ich wartościami bieżącymi, w okresie w którym powstały, korygują koszty finansowe. Kwota dyskonta, która pomniejszyła wartość nominalną rozrachunków, rozliczana jest w przychody finansowe w następnych latach.

7. Koszty finansowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1. Odsetki		54 881,94	28 746,89
a) od jednostek powiązanych			
- DYSKONTO NALEŻNOŚCI			
b) od pozostałych jednostek		54 881,94	28 746,89
- ODSETKI BUDŻETOWE		51 583,00	23 229,77
- ODSETKI OD ZOBOWIĄZAŃ		400,99	3 075,22
ODSETKI OD LEASINGU		2 897,95	2 441,90
2. Strata ze zbycia inwestycji			
3. Aktualizacja wartości inwestycji			
- AKTUALIZACJA UDZIAŁÓW HL INWEST			
4. Inne		90 338,10	9 577,40
- WYCENA BILANSOWA			
- POZOSTAŁE		90 338,10	9 577,40
Koszty finansowe ogółem		145 220,04	38 324,29

8. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

Nie dotyczy – w bieżącym okresie nie wystąpiły zdarzenia nadzwyczajne.

Podatek dochodowy od wyniku za operacjach nadzwyczajnych w okresie sprawozdawczym nie wystąpił.

9. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1.	Zysk brutto	821 519,65 zł	2 349 201,18 zł
2.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:	1 445 256,73 zł	944 311,43 zł
	- ODSETKI BUDŻETOWE	51 583,00 zł	23 229,77 zł
	- POZOSTAŁE KOSZTY NKUP	112 821,65 zł	53 358,29 zł
	- DAROWIZNY	4 750,00 zł	
	RÓŻNICA POMIĘDZY NIEZAMORTYZOWANĄ WARTOŚCIĄ NETTO - PODATKOWĄ A BILANSOWĄ SPRZEDANYCH NIERUCHOMOŚCI		705 915,65 zł
	- AMORTYZACJA NKUP	35 532,13 zł	25 797,08 zł
	- ODSETKI OD LEASINGU	2 897,95 zł	2 441,90 zł
	- AKTUALIZACJA NALEŻNOŚCI-KARY	1 029 567,35 zł	133 568,74 zł
	- KOREKTA KOSZTÓW Z TYTUŁU NIEZAPŁACONYCH ZOBOWIĄZAŃ KOSZTY SPRZEDAŻY-PODATKOWO ROZLICZANE W MOMENCIE - ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI	17 597,19 zł	
		190 507,46 zł	
3.	Zwiększenia kosztów podatkowych	268 666,66 zł	265 641,67 zł
	- LEASING-PŁATNOŚĆ RAT KAPITAŁOWYCH	35 894,61 zł	15 130,00 zł
	- LEASING-PŁATNOŚĆ ODSETEK	2 897,95 zł	2 441,90 zł
	- RÓŻNICA POMIĘDZY AMORTYZACJĄ PODATKOWĄ A BILANSOWĄ		248 069,77 zł
	- KOSZTY SPRZEDAŻY- BILANSOWO POKAZANE W 2013 ROKU	229 874,10 zł	
4.	Przychody nie będące przychodami podatkowymi	872 161,40 zł	2 365 947,30 zł
	ODWRÓCONY ODPIS AKTUALIZUJĄCY WARTOŚĆ SPRZEDANYCH - UDZIAŁÓW HL INWEST SP. Z O.O.		1 836 813,00 zł
	- ROZLICZENIE DYSKONTA NALEŻNOŚCI		201 135,20 zł
	- ODSETKI ZWRÓCONE Z US	19 530,00 zł	17 342,60 zł
	- KOSZTY POSTĘPOWANIA ZWRÓCONE Z US		3 686,98 zł
	- OTRZYMANE DYWIDENDY		359,32 zł
	- NIEZAPŁACONE KARY I ODSZKODOWANIA	852 631,40 zł	306 610,20 zł
5.	Zwiększenia przychodów podatkowych	3 932,25 zł	6 665,37 zł
	- ZAPŁACONE KARY	3 932,25 zł	6 665,37 zł
6.	Dochód /strata	1 129 880,57 zł	668 589,01 zł
7.	Odliczenia od dochodu		
8.	Podstawa opodatkowania	1 129 881,00 zł	668 589,00 zł
9.	Podatek według stawki 19%	214 677,00 zł	127 032,00 zł
10.	Odliczenia od podatku		
11.	Podatek należny	214 677,00 zł	127 032,00 zł
12.	Zmiana stanu aktywa na odroczonego podatku dochodowego	-6 418,05 zł	387 215,00 zł
13.	Zmiana stanu rezerwy na odroczonego podatku dochodowego	-36 578,00 zł	-57 406,00 zł
14.	Podatek dotyczący 2006 ujęty w kosztach bieżących		-285,00 zł
15.	Razem obciążenie wyniku brutto	184 517,05 zł	456 556,00 zł

10. Zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu			24 696,00		24 696,00
	Zwiększenia, w tym:					
	Zmniejszenia, w tym:					
2.	Wartość brutto na koniec okresu			36 196,00		36 196,00
3.	Umorzenie na początek okresu			24 696,00		24 696,00
	Zwiększenia					
	Zmniejszenia, w tym:					
	Umorzenie na koniec okresu			24 696,00		24 696,00
5.	Wartość netto na początek okresu					
6.	Wartość netto na koniec okresu			11 500,00		11 500,00
7.	Stopeciu zużycia od wartości początkowej (%)				68%	68%

11. Zakres zmian środków trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu			29 909,20	75 232,00	53 995,34	159 136,54
	Zwiększenia, w tym:			29 731,38	85 181,83	15 741,42	130 654,63
	- nabycie			29 731,38	85 181,83	15 741,42	130 654,63
	- przenieszczenie wewnętrzne						
	- inne						
	Zmniejszenia, w tym:						
	- likwidacja						
	- aktualizacja wartości						
	- sprzedaż						
	- przenieszczenie wewnętrzne						
	- inne						
2.	Wartość brutto na koniec okresu			59 640,58	160 413,83	69 736,76	289 791,17
3.	Umorzenie na początek okresu			18 380,42	42 995,12	53 995,34	115 370,88
	Zwiększenia			5 598,80	35 532,13	361,23	41 452,16
	Zmniejszenia, w tym:						
	- likwidacja						
	- sprzedaż						
	- przenieszczenie wewnętrzne						
	- inne						
4.	Umorzenie na koniec okresu			23 939,22	78 527,25	54 356,57	156 823,04
5.	Wartość netto na początek okresu			11 528,78	32 236,88		43 765,66
6.	Wartość netto na koniec okresu			35 701,36	81 886,58	15 380,19	132 968,13

12. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Nie dotyczy

13. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów oraz wartość gruntów użytkowana w wieczyste

Spółka użytkuje na podstawie umów najmu następujące lokale biurowe:
 - lokale 1 i 2 przy ul. Wąchockiej 3 w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej 120,63 m² zgodnie z umowami najmu z dnia 01.04.2012r. z późniejszymi aneksami
 - lokal przy ul. Sobieskiego 27 w Katowicach o powierzchni użytkowej 10m² na podstawie umowy najmu z dnia 01.01.2012r. z późniejszymi aneksami
 - lokal nr 105 przy ul. Opolskiej 17/19 w Katowicach o powierzchni użytkowej 35m² na podstawie umowy najmu z dnia 01.12.2014r.

Wartość gruntów użytkowana w wieczyste:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2014	Wartość na 01.01.2014
1	Bytom, Moniuszki 22	212 000,00	212 000,00
	Razem	212 000,00	212 000,00

14. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

Nie dotyczy - w bieżącym okresie nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

15. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na dzień 31.12.2014r.	Wartość na dzień 31.12.2013r.
1	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	3 713 427,42	1 382 270,45
2	Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby		
	Razem	3 713 427,42	1 382 270,45

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2014 - 31.12.2014	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronie środowiska		
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	2 473 948,06	700 000,00
	Razem	2 473 948,06	700 000,00

17. Wykaz istotnych rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2014	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2014
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		76 379,00		76 379,00
2	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
	Razem		76 379,00		76 379,00

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2014	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2014
1	Ubezpieczenia	2 308,21	7 468,59	7 262,78	2 514,02
2	Prenumeraty	2 905,49	1 362,44	4 267,93	0,00
3	Podatek od nieruchomości		55 356,00	55 356,00	
4	Pozostałe koszty	6 296,42	7 116,39	8 429,43	4 983,38
	Razem	11 510,12	71 303,42	75 316,14	7 497,40

Bierne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

Nie dotyczy

18. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość księgowa brutto na 31.12.2014	Odpisy aktualizujące na 31.12.2014	Wartość netto na 31.12.2014
1.	Materiały			
2.	Półprodukty i produkty w toku	18 255 572,10		18 255 572,10
3.	Produkty gotowe			
4.	Towary			
5.	Zaliczki na dostawy			
	Razem	18 255 572,10		18 255 572,10

19. Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2014	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2014
1.	Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych				
2.	Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	2 066 568,74	1 029 567,35		3 096 136,09
	- odpis na należność z tytułu kar umownych	2 066 568,74	1 029 567,35		3 096 136,09
3.	Razem	2 066 568,74	1 029 567,35		3 096 136,09

20. Odpisy aktualizujące należności dochodzone na drodze sądowej

Nie dotyczy

21. Odpisy aktualizujące inne należności krótkoterminowe

Nie dotyczy

22. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 2.336.312,00 zł i składał się z 2.336.312 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda. Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy na 31.12.2014	Udział w kapitale podstawowym na 31.12.2014
1.	Timedix Sp. z o.o.	2 201 966,00	1,00	2 201 966,00	94,25%
2.	Piotr Hofman	22 828,00	1,00	22 828,00	0,98%
3.	Urszula Hofman	30 002,00	1,00	30 002,00	1,28%
4.	Jarosław Mielcarz	22 828,00	1,00	22 828,00	0,98%
5.	Pozostali	58 688,00	1,00	58 688,00	2,51%
	Razem	2 336 312,00	-	2 336 312,00	100,00%

23. Kapitał zapasowy

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1.	Wartość na początek okresu	11 909 016,38	10 242 346,79
	a) Zwiększenia, w tym:	1 892 645,18	1 666 669,59
	- ZYSK ZATRZYMANY	1 892 645,18	1 666 669,59
	b) Zmniejszenia, w tym:		
2.	Wartość na koniec okresu	13 801 661,56	11 909 016,38

24. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1.	Wartość na początek okresu	4 000 000,00	4 000 000,00
a)	Zwiększenia, w tym:		
b)	Zmniejszenia, w tym:	2 000 000,00	
	- rozliczenie dywidendy	2 000 000,00	
2.	Wartość na koniec okresu	2 000 000,00	4 000 000,00

25. Kapitał z aktualizacji wyceny

Nie dotyczy

26. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zgodnie z propozycją Zarządu zysk netto w kwocie 637.002,60 zł zostanie przekazany na kapitał zapasowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	PRZENIESIENIE NA KAPITAŁ ZAPASOWY	637 002,60
	Razem	637 002,60

27. Dane o stanie rezerw

Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2014	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Wartość na 31.12.2014
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 702,00	3 691,00		40 269,00	8 124,00
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne					
a) długoterminowe					
b) krótkoterminowe					
3. Pozostałe rezerwy	43 862,00				43 862,00
a) długoterminowe					
b) krótkoterminowe	43 862,00				43 862,00
- INNE	43 862,00				43 862,00
Rezerwy na zobowiązania ogółem	88 564,00	3 691,00		40 269,00	51 986,00

Na saldzie pozostałych rezerw według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku występuje:
- rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku CIT za 2006 r. w kwocie 43.862,00 zł.

W dniu 21 września 2009 r. została wszczęta przez Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie kontrola rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2006 r. oraz podatku od towarów i usług za poszczególne miesiące 2006 r. Kontrola zakończyła się wydaniem dwóch decyzji w

dniu 25 czerwca 2010 r. Od obu decyzji firma się odwołała w dniu 23 lipca 2010 r. wnosząc o uchylenie zaskarżonych decyzji i orzeczenie co do istoty sprawy lub ewentualnie o uchylenie zaskarżonych decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Dyrektor Izby Skarbowej uznał odwołania Spółki, w których wykazała ona wiele nieprawidłowości i błędów za zasadne i decyzją z dnia 11 kwietnia 2011 r. oraz 18 marca 2011 r. uchylił w całości decyzje organu pierwszej instancji oraz przekazał sprawy do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. W dniu 07 marca 2012 r. Dyrektor UKS, po ponownym rozpatrzeniu sprawy, wydał kolejne decyzje określające wysokość zobowiązania, z którymi nie zgodziła się Spółka składając ponowne odwołanie. Decyzją z dnia 03.08.2012 r. Dyrektor Izby Skarbowej uznał odwołanie Spółki za zasadne, w zakresie zobowiązania w podatku dochodowym za 2006 r., uchylił w całości drugą decyzję organu pierwszej instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. W dniu 26 lutego 2013 r. Dyrektor UKS, po ponownym, trzecim już rozpatrzeniu tej samej sprawy, wydał kolejną decyzję określającą wysokość zobowiązania w podatku dochodowym, z którą nie zgodziła się Spółka składając ponowne odwołanie. Pomimo złożonego odwołania Spółka wpłaciła całe zobowiązanie wraz z odsetkami w dniu 24.04.2013 r.

W związku z Postanowieniami Izby Skarbowej o nie wprowadzeniu Decyzji UKS do obrotu prawnego oraz o niedopuszczalności odwołania, spółka otrzyma zwrot kwoty sporu w wysokości 43.862,00 wraz z nadpłaconymi odsetkami. Obecnie Spółka zaskarżyła Postanowienia Izby Skarbowej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, do dnia dzisiejszego sprawa pozostaje bez rozstrzygnięcia.

W dniu 01.12.2014r. UKS ponownie-skutecznie dostarczył decyzje z dnia 26.07.2013r., na którą Spółka ponownie złożyła odwołanie do Dyrektora Izby Skarbowej.

Na dzień bilansowy toczące się ponowne postępowanie kontrolne za rok 2006, nie jest zakończone.

Z uwagi na fakt, że toczące się postępowanie kontrolne nie jest ukończone, na pozostałą część sporną utworzono rezerwę.

28.Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2014	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat do 5	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	71 567,22	5 812,00	65 755,22		
	- kredyty bankowe					
	- z tytułu dłużnych papierów wartościowych					
	- inne zobowiązania finansowe	71 567,22	5 812,00	65 755,22		
	- inne					
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	71 567,22	5 812,00	65 755,22		

29.Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2014 roku.

W dniu 25.06.2013r. Spółka podpisała umowę poręczenia dla Spółki Idea Inwest Sp. z o.o.

do kwoty 3.066.000,00. Umowa poręczenia dotyczy zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy Leasingu nr F162824 z dnia 25.06.2013r. zawartej pomiędzy Idea Inwest Sp. z o.o. oraz Millennium Leasing Sp. z o.o.

Zabezpieczenie wyżej opisanej Umowy Leasingu stanowi również hipoteka do kwoty 2.890.000,00 ustanowiona na nieruchomości w Bytomiu, przy ul. Moniuszki 22 opisanej w księdze wieczystej nr KA1Y/00007729/8, należącej do Spółki.

30.Zobowiązania warunkowe w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia także wekslowe

W dniu 25.06.2013r. Spółka podpisała umowę poręczenia dla Spółki Idea Inwest Sp. z o.o. do kwoty 3.066.000,00. Umowa poręczenia dotyczy zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy Leasingu nr F162824 z dnia 25.06.2013r. zawartej pomiędzy Idea Inwest Sp. z o.o. oraz Millennium Leasing Sp. z o.o.

Zabezpieczenie wyżej opisanej Umowy Leasingu stanowi również hipoteka do kwoty 2.890.000,00 ustanowiona na nieruchomości w Bytomiu, przy ul. Moniuszki 22 opisanej w księdze wieczystej nr KA1Y/00007729/8, należącej do Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2014r. zobowiązania warunkowe występują w postaci dwóch toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 234.384,71 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia na ten cel rezerw, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować kosztów.

Pierwsze postępowanie dotyczy kwoty 38.503,95 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte. Drugie postępowanie na kwotę 195.880,76 zostało rozstrzygnięte na niekorzyść Spółki w I instancji, na co złożono apelację. Spółka dalej uważa że pozew jest bezzasadny i nie ma potrzeby tworzyć na tą kwotę rezerwy.

31.Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie dotyczy

32.Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

Nie wystąpiły

33.Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Spółka dokonała skorygowania rozpoznanych kosztów sprzedaży w latach ubiegłych (kierując się również postanowieniami Krajowego Standardu Rachunkowości nr 8), które były błędnie ujmowane do wartości początkowej wytwarzanych produktów i rozpoznawane w kosztach bieżących w momencie sprzedaży produktów. W efekcie Spółka dokonała korekty wyniku lat



ubiegłych w łącznej kwocie 352.976,89 zł. Szczegóły korekty i ich wpływ na zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok ubiegły przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Bilans na dzień 31.12.2013 zatwierdzony	Korekta	Bilans na dzień 31.12.2013 Po korektach
A. AKTYWA TRWAŁE	3 426 486,11	82 797,04	3 509 283,15
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	82 797,04	82 797,04
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	82 797,04	82 797,04
B. AKTYWA OBROTOWE	21 441 888,77	-435 773,94	21 006 114,83
I. Zapasy	17 636 362,23	-435 773,94	17 200 588,29
2. Półprodukty i produkty w toku	10 136 719,08	-205 899,84	9 930 819,24
3. Produkty gotowe	7 499 643,15	-229 874,10	7 269 769,05
AKTYWA OGÓŁEM	24 868 374,88	-352 976,90	24 515 397,98
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	18 137 973,56	-352 976,89	17 784 996,67
VIII. Zysk (strata) netto	1 892 645,18	-352 976,89	1 539 668,29
PASYWA OGÓŁEM	24 868 374,88	-352 976,89	24 515 397,99

Wyszczególnienie	RZIS za okres 01.01.2013- 31.12.2013 Zatwierdzony	Korekta	RZIS za okres 01.01.2013- 31.12.2013 Po korektach
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	10 033 301,17	-152 096,44	9 881 204,73
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	0,00	759 601,42	759 601,42
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	1 005 288,51	-171 731,05	833 557,46
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)	2 349 201,18	-435 773,93	1 913 427,25
O. PODATEK DOCHODOWY	456 556,00	-82 797,04	373 758,96
N. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	1 892 645,18	-352 976,89	1 539 668,29

34. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku Spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

35. Zatrudnienie

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1.	PRACOWNICY BIUROWI, UMYSŁOWI, KOBIETY	2,00	2,00
	Razem	2,00	2,00

36. 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 unnych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

37. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2014 roku członkom Zarządu wypłacono wynagrodzenie z tytułu pełnionej funkcji:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
1.	Wynagrodzenia wypłacone	275 960,00	6 000,00
	- PIOTR HOFMAN	142 900,00	6 000,00
	- MARCIN MIELCARZ	133 060,00	
2.	Wynagrodzenia należne		
	Razem	275 960,00	6 000,00

38. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmiotami powiązаныmi dla Spółki są: jej jednostka dominująca oraz jednostki znajdujące się wraz z jednostką pod wspólną kontrolą, tj.:

- Timedix Sp. z o.o. (jednostka dominująca),
- Inwestor HM Sp. z o.o. (jednostka pod wspólną kontrolą) do dnia 15.07.2014r.,
- Idea Inwest Sp. z o.o. (jednostka pod wspólną kontrolą) do dnia 15.07.2014r.

Od dnia 15 lipca 2014r. nastąpiły zmiany w organach zarządzających jednostek pod wspólną kontrolą w związku z czym od tej daty nie pozostają one już jednostkami powiązаныmi dla spółki HM Inwest S.A.

Transakcje z podmiotami Inwestor HM Sp. z o.o. i Idea Inwest Sp. z o.o. kształtowały się w okresie od 1 stycznia do 15 lipca 2014 roku następująco:

Podmiot powiązany	Sprzedaż (*)	Zakup usług (**)	Pozostałe przychody operacyjne (refaktury) (***)
Inwestor HM Sp. z o.o.	5 680 000,00	5 244,87	13 084,86
Idea Inwest Sp. z o.o.			4 200,00
Razem	5 680 000,00	5 244,87	17 284,86

*sprzedaż lokali usługowych i biurowych

**czynsz za najem

***refaktura usług księgowych, sprzątania, mediów

W okresie obrotowym nie wystąpiły transakcje z jednostką dominującą.

39.Zmiany w sposobie sporządzania sprawozdań finansowych i zasadach wyceny

Spółka w 2014 dokonała aktualizacji Polityki rachunkowości. Spółka rozpoczęła stosowanie postanowień KSR 8 „Działalność deweloperska” z efektem od 1 stycznia 2014 roku. Ponadto w bieżącym okresie nie dokonano zmian zasad rachunkowości. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości są stosowane w sposób ciągły.

40.Porównywalność sprawozdań finansowych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz nieprzekształcone dane za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wynikające z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2013 rok, na które wpływ mają korekty lat ubiegłych zaprezentowane w nocie 33.

41.Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2014	Wartość na 01.01.2014
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	8 642 966,23	3 407 403,86
	Razem	8 642 966,23	3 407 403,86

Na pozycje Rachunku przepływów pieniężnych - „Inne korekty” składają się następujące korekty:

- korekta wyniku lat ubiegłych (-352.976,89)

- korekta wynikająca z likwidacji zaliczki na środki trwałe i ujęcia jej w pozycji należności (+ 2.000.000,00)

42. Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki

Na dzień 31.12.2014 r. Spółka nie posiadała udziałów w innych jednostkach.

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

Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy			
Lp.	Rodzaj usługi	Rok bieżący	Rok poprzedni
1	Obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego	12 000,00 zł	11 500,00 zł
2	Inne usługi poświadczające	- zł	- zł
3	Usługi doradztwa podatkowego	- zł	- zł
4	Pozostałe usługi	- zł	- zł
	RAZEM	12 000,00 zł	11 500,00 zł

44. Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Jednostka dominująca, którą od października 2014 roku jest Timedix Sp. z o.o., spółka z siedzibą przy ul. Wąchockiej 3/1 w Warszawie, nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 roku gdyż pierwszy rok obrotowy tej spółki, zgodnie z Umową spółki z dnia 28 lipca 2014 roku, kończy się dnia 31 grudnia 2015 roku. Dodatkowo jednostka dominująca nie planuje sporządzać skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia przewidzianego w art. 56 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

Warszawa 04.03.2015r.

data

Główna księgowa

Anna Zawadka

podpis osoby,
której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

HM INWEST
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hofman

podpis kierownika jednostki

Marcin Mielcarz

v-ce Prezes Zarządu

HM INWEST S.A.