



**HM Inwest S.A.**

**Sprawozdanie finansowe za okres**

**sprawozdawczy:**

**01.01.2015 – 31.12.2015**



## 1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Dane jednostki

- a) nazwa: HM INWEST S.A.
- b) siedziba: ul. Solec 22  
00-410 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 funduszów emerytalnych
33. 66, 19, Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów 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 sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych
- 54. 81, 22, Z, Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych
- 55. 81, 29, Z, Pozostałe sprzątanie
- 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. i rejestracji w Krajowym Rejestrze Sadowym w dniu 15.03.2012r. Spółka zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sadowym 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

g) Organy Spółki

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2015r wchodził:

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Urszula Hofman – Członek Rady
- Leszek Hofman – Członek Rady
- Szymon Murawski – Członek Rady
- Mikołaj Mielcarz – Członek Rady

Na dzień 31.12.2015r. w skład Zarządu wchodził:

- Piotr Hofman jako Prezes Zarządu
- Marcin Mielcarz jako Wiceprezes Zarządu

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego skład tych Organów nie uległ zmianie.

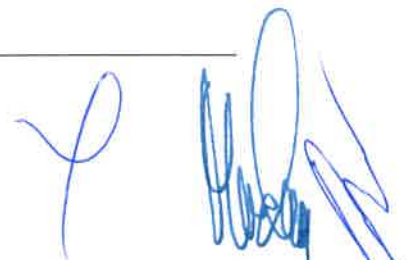
2. Czas trwania Spółki: nieograniczony
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 1 stycznia - do 31 grudnia 2015 roku. Jako dane porównawcze zaprezentowano dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.
4. W skład HM INWEST S.A. nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne 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 zakończonego 31 grudnia 2015 roku nie nastąpiło połączenie z innymi spółkami.
7. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wynikające z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2014 rok.
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 stosuje postanowienia KSR 8 „Działalność deweloperska”

### **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:

<b>Rodzaj środków trwałych</b>	<b>Metoda amortyzacji</b>	<b>Stawka amortyzacyjna</b>
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 używania.

### **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.

Dodatnie 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 2015 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, 17.03.2016r.

data

Główna księgowa

Anna Zawadzka

podpis osoby,  
której powierzono prowadzenie  
ksiąg rachunkowych

Marcin Mielcarz

v-ce Prezes Zarządu  
HM INWEST S.A.

podpis kierownika jednostki

13/34

HM INWEST S.A.  
ul. Solec 22  
00-410 Warszawa  
NIP 113-24-82-686  
Regon 015717427

HM INWEST  
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hofman

## Wyszczególnienie

31.12.2015

31.12.2014

	31.12.2015	31.12.2014
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>4 882 002,18</b>	<b>3 934 274,55</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>5 750,00</b>	<b>11 500,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartości firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	5 750,00	11 500,00
4. Zaliczka na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>212 734,13</b>	<b>3 846 395,55</b>
1. Środki trwałe	91 034,13	132 966,13
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	30 986,54	35 701,36
d) środki transportu	46 241,54	81 886,58
e) inne środki trwałe	13 806,05	15 380,19
2. Środki trwałe w budowie	121 700,00	3 713 427,42
3. Zaliczka na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>4 378 760,05</b>	<b>0,00</b>
1. Nieruchomości	4 378 760,05	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
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>284 758,00</b>	<b>76 379,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	284 758,00	76 379,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>47 740 157,85</b>	<b>29 537 169,85</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>27 872 458,97</b>	<b>18 255 572,10</b>
1. Materie	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	27 872 458,97	18 255 572,10
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczka na dostawy	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 115 579,09</b>	<b>2 631 134,12</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	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. Należności od pozostałych jednostek	2 115 579,09	2 631 134,12
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	700 709,95	79 146,07
- do 12 miesięcy	700 709,95	79 146,07
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych	1 385 507,02	301 012,99
c) inne	29 362,12	2 250 975,06
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>17 746 024,19</b>	<b>8 642 966,23</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	17 746 024,19	8 642 966,23
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	17 746 024,19	8 642 966,23
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 142 254,22	8 642 966,23
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	6 603 769,97	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6 095,60</b>	<b>7 497,40</b>
<b>AKTYWA OGÓLEM</b>	<b>52 622 160,03</b>	<b>33 471 444,40</b>

Główna księgowa

Anna Zawadka

17.03.2016r.  
datapodpis osoby, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Marcin Mielcarz

Prezes Zarządu  
HM INWEST S.A.HM INWEST  
PREZES ZARZĄDU

Bianka Hoffman



**HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA**  
**WĄCHOCKA 3/1**  
**WARSZAWA**

**Wyszczególnienie**

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>17 189 143,72</b>	<b>18 421 999,27</b>
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	14 438 664,16	13 801 661,56
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 000 000,00	2 000 000,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-352 976,89	-352 976,89
VIII. Zysk (strata) netto	2 341 701,81	637 002,60
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-3 574 557,36	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>35 433 016,31</b>	<b>15 049 445,13</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>8 931,00</b>	<b>51 986,00</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 931,00	8 124,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	43 862,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	43 862,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>19 653 359,09</b>	<b>65 755,22</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	19 653 359,09	65 755,22
a) kredyty i pożyczki	9 907 018,09	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 726 083,34	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	20 257,66	65 755,22
d) inne	0,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>15 754 940,11</b>	<b>14 927 187,77</b>
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	15 754 940,11	14 927 187,77
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	104 849,32	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	23 428,74	5 812,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 597 727,94	658 729,64
- do 12 miesięcy	5 597 727,94	658 729,64
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zakázky otrzymane na dostawy	9 631 673,70	13 933 012,03
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 916,10	3 762,43
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	393 344,31	325 871,67
3. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>15 786,11</b>	<b>4 516,14</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	15 786,11	4 516,14
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	15 786,11	4 516,14
<b>PASYWA OGÓLEM</b>	<b>52 622 160,03</b>	<b>33 471 444,40</b>

Główna księgowa

Anna Zawadka

17.03.2016r  
data

podpis osoby, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Marcin Mielarz

Prezes Zarządu

HM INWEST S.A.

podpis kierownika jednostki

HM INWEST  
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hofman

**HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA**  
**WAŹCHOCKA 3/1**  
**WARSZAWA**

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW</b>	<b>20 398 241,31</b>	<b>10 911 886,77</b>
- od jednostek powiązanych	0,00	5 680 000,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 398 241,31	10 911 886,77
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW</b>	<b>14 454 896,10</b>	<b>8 272 021,57</b>
- jednostkom powiązanim	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	14 454 896,10	8 272 021,57
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>5 943 345,21</b>	<b>2 639 865,20</b>
<b>D. KOSZTY SPRZEDAŻY</b>	<b>1 865 522,63</b>	<b>583 573,13</b>
<b>E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU</b>	<b>1 663 460,51</b>	<b>1 197 031,98</b>
<b>F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)</b>	<b>2 414 362,07</b>	<b>859 260,09</b>
<b>G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>99 129,41</b>	<b>222 079,92</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	10 000,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	89 129,41	222 079,92
<b>H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>66 812,75</b>	<b>227 033,61</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	37 380,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	29 432,75	227 033,61
<b>I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	<b>2 446 678,73</b>	<b>854 306,40</b>
<b>J. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>635 756,76</b>	<b>112 433,29</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	89 639,14	112 433,29
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	546 117,62	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
<b>K. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>171 820,68</b>	<b>145 220,04</b>
I. Odsetki, w tym:	113 018,55	54 881,94
- 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	58 802,13	90 338,10
<b>L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)</b>	<b>2 910 614,81</b>	<b>821 519,65</b>
<b>M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)</b>	<b>2 910 614,81</b>	<b>821 519,65</b>
<b>O. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>568 913,00</b>	<b>184 517,05</b>
<b>P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)</b>	<b>2 341 701,81</b>	<b>637 002,60</b>

Główna księgowa

Anna Zawadzka

17.03.2016r  
data

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

Marcin Mielczar

.....  
Prezes Zarządu

.....  
podpis kierownika jednostki

**HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA**  
**WAŁCHOCKA 3/1**  
**WARSZAWA**

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>2 341 701,81</b>	<b>637 002,60</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-8 332 904,26</b>	<b>7 027 097,68</b>
1. Amortyzacja	357 100,10	41 452,16
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	107 507,82	2 897,95
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-645 756,76	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	-43 055,00	-36 578,00
6. Zmiana stanu zapasów	-9 133 834,50	-619 209,87
7. Zmiana stanu należności	515 555,03	-2 244 521,56
8. Zmiana stanu zobowiązań krótko terminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	705 286,28	8 303 884,03
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-195 707,23	-67 850,14
10. Inne korekty	0,00	1 647 023,11
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>-5 991 202,45</b>	<b>7 664 100,28</b>
<b>B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>645 756,76</b>	<b>0,00</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	10 000,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	635 756,76	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	635 756,76	0,00
- zbycie aktywów finansowych	546 117,62	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	89 639,14	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>1 096 448,73</b>	<b>2 387 679,77</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 096 448,73	2 387 679,77
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
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
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-450 691,97</b>	<b>-2 387 679,77</b>
<b>C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>19 633 101,43</b>	<b>0,00</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	9 907 018,09	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	9 726 083,34	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>4 088 149,05</b>	<b>40 858,14</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	3 574 557,36	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	2 065,58
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	27 880,82	35 894,61
8. Odsetki	66 564,27	2 897,95
9. Inne wydatki finansowe	419 146,60	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>15 544 952,38</b>	<b>-40 858,14</b>
<b>D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>9 103 057,96</b>	<b>5 235 562,37</b>
<b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM</b>	<b>9 103 057,96</b>	<b>5 235 562,37</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POČZĄTEK OKRESU</b>	<b>8 642 966,23</b>	<b>3 407 403,86</b>
<b>G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM</b>	<b>17 746 024,19</b>	<b>8 642 966,23</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	6 603 769,97	0,00

Główna księgowa

Marcin Mielcarz

17.03.2016r.  
data

podpis osoby, która prowadzi  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

podpis kierownika jednostki  
HM INWEST S.A.

HM INWEST  
PREZES Zarządu

Pieter Hofman

**HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA**  
**WAŹCZOCKA 3/1**  
**WARSZAWA**

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>18 421 999,27</b>	<b>18 137 973,56</b>
- korekty błędów podstawowych	0,00	-352 976,89
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>18 421 999,27</b>	<b>17 784 996,67</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>2 336 312,00</b>	<b>2 336 312,00</b>
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- wydanie udziałów (emisja 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
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>2 336 312,00</b>	<b>2 336 312,00</b>
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
<b>4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>13 801 661,56</b>	<b>11 909 016,38</b>
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	637 002,60	1 892 645,18
a) zwiększenie (z tytułu)	637 002,60	1 892 645,18
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	637 002,60	1 892 645,18
ago	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00
umorzenia udziałów	0,00	0,00
<b>4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	<b>14 438 664,16</b>	<b>13 801 661,56</b>
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	2 000 000,00	4 000 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	-2 000 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	2 000 000,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	284 025,71	1 892 645,18
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	284 025,71	1 892 645,18
- korekty błędów podstawowych	0,00	-352 976,89
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	284 025,71	1 539 668,29
7.3. Zmiany zysku z lat ubiegłych	-637 002,60	-1 892 645,18
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	637 002,60	1 892 645,18
przeniesienie na kapitał zapasowy	637 002,60	1 892 645,18
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-352 976,89	-352 976,89
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	-352 976,89
8. Wynik netto	-1 232 855,55	637 002,60
a) zysk netto	2 341 701,81	637 002,60
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	-3 574 557,36	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>17 189 143,72</b>	<b>18 421 999,27</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podzi</b>	<b>6,00</b>	<b>0,00</b>

Główna księgowa

Marcin Mielcarz

17.03.2016r.  
data

podpis osoby upoważnionej do  
prowadzenia ksiąg rachunkowych

podpis kierownika jednostki  
Prezes Zarządu  
**HM INWEST S.A.**

18/24  
**HM INWEST S.A.**  
ul. Solec 22  
00-410 Warszawa  
NIP 113-24-82-686  
Regon 015717427

**HM INWEST**  
**PREZES ZARZĄDU**

Piotr Hofman

## I. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.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	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>1.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>20 197 285,30</b>	<b>10 228 500,98</b>
-	SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI ESKULAPÓW WARSZAWA		373 983,74
-	SPRZEDAŻ LOKALI DOMEYKI WARSZAWA		434 623,15
-	SPRZEDAŻ LOKALI OPOLSKA KATOWICE		9 419 894,09
-	SPRZEDAŻ LOKALI MORGOWA	12 913 175,88	
-	SPRZEDAŻ LOKALI NIZINNA	4 380 970,03	
-	SPRZEDAŻ LOKALI ZANA	2 903 139,39	
<b>2.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży usług</b>	<b>200 956,01</b>	<b>683 385,79</b>
-	OBSŁUGA BIUROWA	92 297,49	379 525,75
-	WYNAJEM LOKALI	6 739,78	222 316,61
-	POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	101 918,74	75 483,43
-	INWESTORSTWO ZASTĘPCZE		6 060,00
<b>3.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży towarów</b>		
<b>4.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży materiałów</b>		
	<b>Przychody netto ze sprzedaży razem</b>	<b>20 398 241,31</b>	<b>10 911 886,77</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>1.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>20 197 285,30</b>	<b>10 228 500,98</b>
-	SPRZEDAŻ LOKALI W KRAJU	20 197 285,30	10 228 500,98
<b>2.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży usług</b>	<b>200 956,01</b>	<b>683 385,79</b>
-	SPRZEDAŻ USŁUG W KRAJU	200 956,01	683 385,79
<b>3.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży towarów</b>		
<b>4.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży materiałów</b>		
	<b>Przychody netto ze sprzedaży razem</b>	<b>20 398 241,31</b>	<b>10 911 886,77</b>

## 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	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
1.	Amortyzacja	357 100,10	41 452,16
2.	Zużycie materiałów i energii	14 512 856,69	8 355 938,82
3.	Usługi obce	2 134 528,56	542 891,85
4.	Podatki i opłaty	26 819,64	29 525,68
	- podatek akcyzowy		
5.	Wynagrodzenia	211 950,22	362 250,00
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	21 607,74	23 980,40
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	719 016,29	696 587,77
	<b>Koszty rodzajowe ogółem</b>	<b>17 983 879,24</b>	<b>10 052 626,68</b>
	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		

## 4. Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	10 000,00	
2.	Dotacje		
3.	Inne przychody operacyjne	89 129,41	222 079,92
	- UZYSKANE ODSZKODOWANIA I KARY	66 984,73	202 721,23
	- ZAOKRĄGLENIA	5,98	6,79
	- PRZYCHODY Z REFAKTUR	87 540,01	97 430,51
	- KOSZTY REFAKTUR	-87 540,01	
	- KARY NALICZONE	9 108,50	852 631,40
	- ODPIS NALEŻNOŚCI-KARY NALICZONE	-9 108,50	-1 029 567,35
	- POZOSTAŁE	22 138,70	98 857,34
	<b>Pozostałe przychody operacyjne ogółem</b>	<b>99 129,41</b>	<b>222 079,92</b>

## 5. Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>1.</b>	<b>Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>		
<b>2.</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	37 380,00	
	- odpisy aktualizujące wartość należności	37 380,00	
<b>3.</b>	<b>Inne koszty operacyjne</b>	29 432,75	227 033,61
	- REKOMPENSATA DLA KLIENTA ZA USTERKI	922,86	15 000,00
	- ZAOKRAGLENIA	5,78	5,51
	- INNE	11 930,15	22 693,51
	- KOSZTY PROCESÓW	16 073,96	27 810,08
	- PODATEK VAT ZA 2006R		64 094,00
	- KOSZTY REFAKTUR		97 430,51
	- DAROWIZNA	500,00	
	<b>Pozostałe koszty operacyjne ogółem</b>	<b>66 812,75</b>	<b>227 033,61</b>

## 6. Przychody finansowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>1.</b>	<b>Dywidendy i udziały w zyskach</b>		
<b>2.</b>	<b>Odsetki</b>	<b>89 639,14</b>	<b>112 433,29</b>
	a) od jednostek powiązanych		
	b) od pozostałych jednostek	89 639,14	112 433,29
	- ODSETKI BANKOWE UZYSKANE	87 432,25	92 903,29
	- ODSETKI-ZWROT Z URZĘDU	1 501,00	19 530,00
	- ODSETKI-NIETERMINOWE NALEŻNOŚCI	705,89	
<b>3.</b>	<b>Zysk ze zbycia inwestycji</b>	<b>546 117,62</b>	
	- ZYSK Z OBROTU PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI	546 117,62	
<b>4.</b>	<b>Aktualizacja wartości inwestycji</b>		
<b>5.</b>	<b>Inne</b>		
	<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>635 756,76</b>	<b>112 433,29</b>

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	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>1. Odsetki</b>		<u>113 018,55</u>	<u>54 881,94</u>
a) od jednostek powiązanych			
b) od pozostałych jednostek		<u>113 018,55</u>	<u>54 881,94</u>
- ODSETKI BUDŻETOWE		<u>5 415,03</u>	<u>51 583,00</u>
- ODSETKI OD ZOBOWIĄZAŃ		<u>95,70</u>	<u>400,99</u>
- ODSETKI OD LEASINGU		<u>2 658,50</u>	<u>2 897,95</u>
- ODSETKI OD OBLIGACJI		<u>104 849,32</u>	
<b>2. Strata ze zbycia inwestycji</b>			
<b>3. Aktualizacja wartości inwestycji</b>			
<b>4. Inne</b>		<u>58 802,13</u>	<u>90 338,10</u>
- POZOSTAŁE		<u>58 802,13</u>	<u>90 338,10</u>
<b>Koszty finansowe ogółem</b>		<u><b>171 820,68</b></u>	<u><b>145 220,04</b></u>

## 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	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
1.	<b>Zysk brutto</b>	<b>2 910 614,81 zł</b>	<b>821 519,65 zł</b>
2.	<b>Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:</b>	<b>1 648 833,82 zł</b>	<b>1 445 256,73 zł</b>
	- ODSETKI BUDŻETOWE	5 415,03 zł	51 583,00 zł
	- POZOSTAŁE KOSZTY NKUP	79 244,93 zł	112 821,65 zł
	- DAROWIZNY	500,00 zł	4 750,00 zł
	- AMORTYZACJA NKUP	35 645,04 zł	35 532,13 zł
	- ODSETKI OD LEASINGU	2 658,50 zł	2 897,95 zł
	- AKTUALIZACJA NALEŻNOŚCI	46 488,50 zł	1 029 567,35 zł
	- KOREKTA KOSZTÓW Z TYTUŁU NIEZAPŁACONYCH ZOBOWIĄZAŃ		17 597,19 zł
	- KOSZTY SPRZEDAŻY-PODATKOWO ROZLICZANE W MOMENCIE ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI	1 374 032,50 zł	190 507,46 zł
	- ODSETKI OD OBLIGACJI NALICZONE	104 849,32 zł	
3.	<b>Zwiększenia kosztów podatkowych</b>	<b>462 078,04 zł</b>	<b>268 666,66 zł</b>
	- LEASING-PŁATNOŚĆ RAT KAPITAŁOWYCH	27 880,82 zł	35 894,61 zł
	- LEASING-PŁATNOŚĆ ODSETEK	2 658,50 zł	2 897,95 zł
	- ZWIĘKSZENIE KOSZTÓW Z TYTUŁU ZAPŁACONYCH ZOBOWIĄZAŃ	17 597,20 zł	
	- KOSZTY SPRZEDAŻY- BILANSOWO W POPRZEDNICH OKRESACH	413 941,52 zł	229 874,10 zł
4.	<b>Przychody nie będące przychodami podatkowymi</b>	<b>10 609,50 zł</b>	<b>872 161,40 zł</b>
	- ODSETKI ZWRÓCONE Z US	1 501,00 zł	19 530,00 zł
	- NIEZAPŁACONE KARY I ODSZKODOWANIA	9 108,50 zł	852 631,40 zł
5.	<b>Zwiększenia przychodów podatkowych</b>		<b>3 932,25 zł</b>
	- ZAPŁACONE KARY		3 932,25 zł
6.	<b>Dochód /strata</b>	<b>4 086 761,09 zł</b>	<b>1 129 880,57 zł</b>
7.	<b>Odliczenia od dochodu</b>		
8.	<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>4 086 761,00 zł</b>	<b>1 129 881,00 zł</b>
9.	<b>Podatek według stawki 19%</b>	<b>776 485,00 zł</b>	<b>214 677,00 zł</b>
10.	<b>Odliczenia od podatku</b>		
11.	<b>Podatek należny</b>	<b>776 485,00 zł</b>	<b>214 677,00 zł</b>
12.	Zmiana stanu aktywa na odroczony podatek dochodowy	208 379,00 zł	-6 418,05 zł
13.	Zmiana stanu rezerwy na odroczony podatek dochodowy	807,00 zł	-36 578,00 zł
14.	<b>Razem obciążenie wyniku brutto</b>	<b>568 913,00 zł</b>	<b>184 517,05 zł</b>

## 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			36 196,00		36 196,00
	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			5 750,00		5 750,00
	Zmniejszenia, w tym:					
	Umorzenie na koniec okresu			30 446,00		30 446,00
5.	Wartość netto na początek okresu			11 500,00		11 500,00
6.	Wartość netto na koniec okresu			5 750,00		5 750,00
7.	Stopecień zużycia od wartości początkowej (%)			84%		84%

## 1.1. Zakres zmian środków trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>1.</b>	<b>Wartość brutto na początek okresu</b>			<b>59 640,58</b>	<b>160 413,83</b>	<b>69 736,76</b>	<b>289 791,17</b>
	Zwiększenia, w tym:			7 261,06			7 261,06
	- nabycie			7 261,06			7 261,06
	- przemieszczenie wewnętrzne						
	- inne						
	Zmniejszenia, w tym:				37 616,00		37 616,00
	- likwidacja						
	- aktualizacja wartości						
	- sprzedaż						
	- przemieszczenie wewnętrzne				37 616,00		37 616,00
	- inne						
<b>2.</b>	<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>			<b>66 901,64</b>	<b>122 797,83</b>	<b>69 736,76</b>	<b>259 436,23</b>
<b>3.</b>	<b>Umorzenie na początek okresu</b>			<b>23 939,22</b>	<b>78 527,25</b>	<b>54 356,57</b>	<b>156 823,04</b>
	Zwiększenia			11 975,88	35 645,04	1 574,14	49 195,06
	Zmniejszenia, w tym:				37 616,00		37 616,00
	- likwidacja						
	- sprzedaż						
	- przemieszczenie wewnętrzne				37 616,00		37 616,00
	- inne						
<b>4.</b>	<b>Umorzenie na koniec okresu</b>			<b>35 915,10</b>	<b>76 556,29</b>	<b>55 930,71</b>	<b>168 402,10</b>
<b>5.</b>	<b>Wartość netto na początek okresu</b>			<b>35 701,36</b>	<b>81 886,58</b>	<b>15 380,19</b>	<b>132 968,13</b>
<b>6.</b>	<b>Wartość netto na koniec okresu</b>			<b>30 986,54</b>	<b>46 241,54</b>	<b>13 806,05</b>	<b>91 034,13</b>
<b>7.</b>	<b>Stożenie zużycia od wartości początkowej (%)</b>			54%	62%	80%	65%

## 12. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Lp.	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne	Długoterminowe aktywa finansowe JP	Długoterminowe aktywa finansowe JnP	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu						
a)	Zwiększenia, w tym:	4 751 512,45					4 751 512,45
	- nabycie						
	- aport						
	- aktualizacja wartości						
	- inne	4 751 512,45					4 751 512,45
b)	Zmniejszenia, w tym:	372 752,40					372 752,40
	- sprzedaż						
	- aport						
	- aktualizacja wartości						
	- amortyzacja	372 752,40					372 752,40
	Przemieszczenia						
2.	Wartość na koniec okresu	4 378 760,05					4 378 760,05

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

Spółka użytkuje na podstawie umowy najmu następujący lokal biurowy:  
 - lokale 1 i 2 przy ul. Wąchockiej 3 w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej 120,63 m<sup>2</sup> zgodnie z umowami najmu z dnia 01.04.2012r. z późniejszymi aneksami

Wartość gruntów użytkowana wieczysto:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2015	Wartość na 31.12.2014
1	Bytom, Moniuszki 22	212 000,00	212 000,00
	<b>Razem</b>	<b>212 000,00</b>	<b>212 000,00</b>

## 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 31.12.2015r.	Wartość na dzień 31.12.2014r.
1	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	121 700,00	3 713 427,42
2	Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby		
	<b>Razem</b>	<b>121 700,00</b>	<b>3 713 427,42</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2015 - 31.12.2015	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronie środowiska		
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	1 096 448,73	
	<b>Razem</b>	<b>1 096 448,73</b>	

### 17. Wykaz istotnych rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych

#### Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2015
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	76 379,00	208 379,00		284 758,00
2	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
	<b>Razem</b>	<b>76 379,00</b>	<b>208 379,00</b>		<b>284 758,00</b>

#### Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2015
1	Ubezpieczenia	2 514,02	7 922,25	7 601,08	2 835,19
2	Pozostałe koszty	4 983,38	6 164,22	7 887,19	3 260,41
	<b>Razem</b>	<b>7 497,40</b>	<b>14 086,47</b>	<b>15 488,27</b>	<b>6 095,60</b>

#### Bierne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

Nie dotyczy

### 18. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość księgowa brutto na 31.12.2015	Odpisy aktualizujące na 31.12.2015	Wartość netto na 31.12.2015
1.	Materiały			
2.	Półprodukty i produkty w toku	27 872 458,97		27 872 458,97
3.	Produkty gotowe			
4.	Towary			
5.	Zaliczki na dostawy			
	<b>Razem</b>	<b>27 872 458,97</b>		<b>27 872 458,97</b>

**19. Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2015
1.	<b>Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych</b>				
2.	<b>Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek</b>	3 096 136,09	46 488,50		3 142 624,59
	- odpis na należność z tytułu kar umownych	3 096 136,09	9 108,50		3 105 244,59
	- odpis na inne należności		37 380,00		37 380,00
3.	<b>Razem</b>	<b>3 096 136,09</b>	<b>46 488,50</b>		<b>3 142 624,59</b>

**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 2015 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 2015 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy na 31.12.2015	Udział w kapitale podstawowym na 31.12.2015
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 Miekarz	22 828,00	1,00	22 828,00	0,98%
5.	Pozostali	58 688,00	1,00	58 688,00	2,51%
	<b>Razem</b>	<b>2 336 312,00</b>	-	<b>2 336 312,00</b>	<b>100,00%</b>

**23. Kapitał zapasowy**

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
1.	<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>13 801 661,56</b>	<b>11 909 016,38</b>
a)	Zwiększenia, w tym:	637 002,60	1 892 645,18
	- ZYSK ZATRZYMANY	637 002,60	1 892 645,18
b)	Zmniejszenia, w tym:		
2.	<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>14 438 664,16</b>	<b>13 801 661,56</b>

**24. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe**

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>1.</b>	<b>Wartość na początek okresu</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>4 000 000,00</b>
a)	Zwiększenia, w tym:		
b)	Zmniejszenia, w tym:		2 000 000,00
	- rozliczenie dywidendy		2 000 000,00
<b>2.</b>	<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>

Zgodnie z propozycją Zarządu kwota 2 000 000,00 przeznaczona zostanie na wypłatę akcjonariuszom dywidendy i rozliczona zostanie z zaliczkami na dywidendę wypłaconymi akcjonariuszom w roku 2015.

**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 2 341 701,81 zł zostanie podzielony w następujący sposób:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	PRZENIESIENIE NA KAPITAŁ ZAPASOWY	414 167,56
2.	POKRYCIE STRATY Z LAT UBIEGŁYCH	352 976,89
3.	WYPŁATA DYWIDENDY	1 574 557,36
	<b>Razem</b>	<b>2 341 701,81</b>

Kwota przeznaczona na wypłatę akcjonariuszom dywidendy rozliczona zostanie z zaliczkami na dywidendę wypłaconymi w roku 2015.

**27. Dane o stanie rezerw**

Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2015	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Wartość na 31.12.2015
<b>1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>8 124,00</b>	<b>807,00</b>			<b>8 931,00</b>
<b>2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne</b>					
a) długoterminowe					
b) krótkoterminowe					
<b>3. Pozostałe rezerwy</b>	<b>43 862,00</b>		<b>43 862,00</b>		
a) długoterminowe					
b) krótkoterminowe	<b>43 862,00</b>		<b>43 862,00</b>		
- INNE	<b>43 862,00</b>		<b>43 862,00</b>		
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>51 986,00</b>	<b>807,00</b>	<b>43 862,00</b>		<b>8 931,00</b>

Na saldzie pozostałych rezerw według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku widniała rezerwa na zobowiązanie z tytułu podatku CIT za 2006 r. w kwocie 43.862,00 zł. Zobowiązanie zostało zapłacone w okresie sprawozdawczym.

**28. Zobowiązania długoterminowe**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2015	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat do 5	Wymagalne powyżej 5 lat
<b>1. Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych</b>						
<b>2. Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek</b>		<b>19 653 359,09</b>		<b>19 653 359,09</b>		
- kredyty bankowe		9 907 018,09		9 907 018,09		
- z tytułu dłużnych papierów wartościowych		9 726 083,34		9 726 083,34		
- inne zobowiązania finansowe		20 257,66		20 257,66		
- inne						
<b>Zobowiązania długoterminowe ogółem</b>		<b>19 653 359,09</b>		<b>19 653 359,09</b>		

Na pozycje zobowiązań długoterminowych z tytułu dłużnych papierów wartościowych składają się następujące pozycje:

Zobowiązanie z tytułu wykupu obligacji: 10.000.000,00  
 Koszty prowizji: -273.916,66  
**9.726.083,34**

**29. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2015 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.

W dniu 05.03.2015r. Spółka podpisała umowę kredytową dotyczącą inwestycji przy ul. Pułaskiego w Katowicach. Zabezpieczeniem kredytu ustanowiono hipotekę do kwoty



38.407.500,00 zł. na nieruchomości będącej przedmiotem finansowania, opisanej w księdze wieczystej nr KA1K/00051975/9 należącej do Spółki.

W dniu 23.07.2015r. został zawarty aneks do Umowy kredytowej z dnia 05.03.2015r. dotyczącej finansowania inwestycji przy ul. Pułaskiego w Katowicach. Aneks dotyczy podwyższenia kwoty kredytu do 27.513.500,00 zł. Jednocześnie zmieniona została wysokość, stanowiącej zabezpieczenie kredytu, hipoteki do kwoty 52.270.260,00 zł.

### **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.

Dnia 6 listopada 2015r. zgodnie z uchwałą 01/06/11/2015 Zarząd Spółki postanowił wyemitować 100.000 tys. obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A niemającej formy dokumenty o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości 10.000.000,00 zł. Srodki z emisji obligacji wpłynęły do Spółki w dniu 18.11.2015r. Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom Prezes Zarządu podpisał oświadczenie o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 15.000.000,00.

Na dzień 31 grudnia 2015r. zobowiązania warunkowe występują w postaci trzech toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 391.988,07 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 dotyczy kwoty 153.378,56 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte.

Trzecie postępowanie na kwotę 204.401,00 (łącznie z naliczonymi odsetkami) 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**

Z dniem 1 marca 2016r. zmianie uległ adres siedziby firmy z ulicy Wąchockiej 3/1 na ul. Solec 22 w Warszawie.

### **33.Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym**

Nie wystąpiły

### 34. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku Spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

### 35. Zatrudnienie

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
1.	PRACOWNICY BIUROWI, UMYSŁOWI, KOBIETY	2,00	2,00
	<b>Razem</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>

### 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 innych 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 2015 roku członkom Zarządu wypłacono wynagrodzenie z tytułu pełnionej funkcji:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>1.</b>	<b>Wynagrodzenia wypłacone</b>	<b>186 000,00</b>	<b>6 000,00</b>
	- PIOTR HOFMAN	24 000,00	6 000,00
	- MARCIN MIELCARZ	162 000,00	
<b>2.</b>	<b>Wynagrodzenia należne</b>		
	<b>Razem</b>	<b>186 000,00</b>	<b>6 000,00</b>

### 38. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

- Timedix Sp. z o.o. (jednostka dominująca),
- JP Development Sp. z o.o. (jednostka pod wspólną kontrolą – powiązanie poprzez osobę członka Zarządu) – spółka zarejestrowana w 2015 roku
- PJ Development Sp. z o.o. (jednostka pod wspólną kontrolą – powiązanie poprzez osobę członka Zarządu) – spółka zarejestrowana w 2015 roku

- Kroger Sp. z o.o. (jednostka pod wspólną kontrolą – powiązanie poprzez osobę członka Zarządu) - spółka zarejestrowana w 2015 roku
- Kroger Sp. z o.o. Sp.k. (jednostka pod wspólną kontrolą – powiązanie poprzez osobę członka Zarządu) - spółka zarejestrowana w 2015 roku

W 2015r. Spółka wypłaciła akcjonariuszom, w tym Spółce Timedix Sp.z o. zaliczkę na poczet dywidendy za rok 2015.

W okresie obrotowym nie wystąpiły inne transakcje z jednostkami powiązanymi.

### **39.Zmiany w sposobie sporządzania sprawozdań finansowych i zasadach wyceny**

Nie wystąpiły

### **40.Porównywalność sprawozdań finansowych**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wynikające z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2014 rok.

### **41.Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2015	Wartość na 01.01.2015
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	11 142 254,22	8 642 966,23
2.	Inne środki pieniężne		
3.	Inne aktywa pieniężne	6 603 769,97	
	<b>Razem</b>	<b>17 746 024,19</b>	<b>8 642 966,23</b>

Na pozycje Rachunku przepływów pieniężnych - „Zmiana stanu zapasów” składają się następujące pozycje:

- zmiana bilansowa zapasów (-9.616.886,87)
- korekta wynikająca z skapitalizowanych prowizji i odsetek od kredytu, które pokazano w przepływach z działalności finansowej (+483.052,37)

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

Na dzień 31.12.2015 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	10 500,00 zł	12 000,00 zł
2	Inne usługi poświadczające	6 000,00 zł	- zł
3	Usługi doradztwa podatkowego	- zł	- zł
4	Pozostałe usługi	- zł	- zł
	RAZEM	16 500,00 zł	12 000,00 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 planuje sporządzić skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia przewidzianego w art. 56 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

Warszawa 17.03.2016r.

.....  
data

Główna księgowa

Anna Zawadka

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

Marcin Mielcarz

v-ce Przewodniczącego Zarządu  
HM INWEST S.A.

.....  
podpis kierownika jednostki

HM INWEST  
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hoffman

HM INWEST S.A.  
ul. Solec 22  
00-410 Warszawa  
NIP 113-24-82-686  
Regon 015717427