



HM Inwest S.A.

**Sprawozdanie finansowe za okres
sprawozdawczy: 01.01.2016 – 31.12.2016**

Three handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The signatures are stylized and appear to be in cursive or semi-cursive script.

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 –

Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. 41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

Pozostałym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. 41, 20, Z, Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
2. 43, 11, Z, Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
3. 43, 12, Z, Przygotowanie terenu pod budowę
4. 43, 29, Z, Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
5. 43, 39, Z, Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
6. 43, 99, Z, Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane
7. 66, 19, Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
8. 68, 20, Z, Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
9. 68, 32, Z, Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

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 Sądowym w dniu 15.03.2012r. Spółka zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII 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 31.12.2016r. wchodził:
- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania wchodzi:

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Urszula Hofman – Członek Rady
- Leszek Hofman – Członek Rady
- Hubert Maciąg – Członek Rady
- Mikołaj Mielcarz – Członek Rady

Na dzień 31.12.2016r. w skład Zarządu wchodzi:

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

2. Czas trwania Spółki: nieograniczony
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 1 stycznia - do 31 grudnia 2016 roku. Jako dane porównawcze zaprezentowano dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 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 2016 roku nie nastąpiło połączenie z innymi spółkami.
7. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wynikające z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2015 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 2016 r. poz. 1047 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:

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

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

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 użytkowania 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.

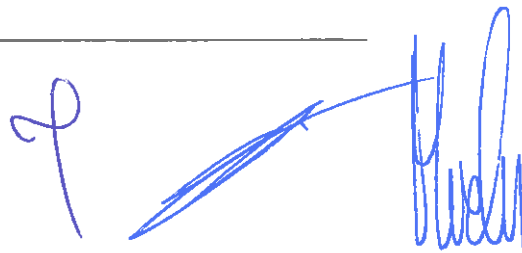
Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki pasywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

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 2016 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.

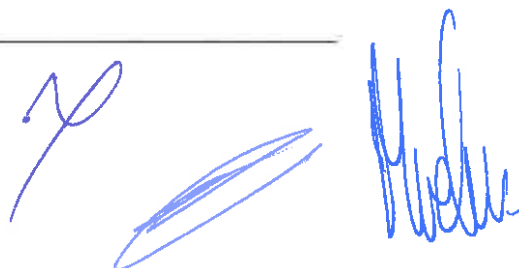
Instrumenty finansowe

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 ze sprzedaży
- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,

- 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, 13.03.2017r.

.....
data

Główna księgową

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

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

.....
podpis kierownika jednostki
Piotr Hojman

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

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

HM INWEST SPÓŁNA AKCYJNA
SOLEC 22
00-410 WARSZAWA

Wyszczególnienie

	31.12.2016	31.12.2015
A. AKTYWA TRWAŁE	4 641 464,20	4 882 002,18
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	5 750,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	5 750,00
4. Zaliczeń na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	283 624,40	212 734,13
1. Środki trwałe	263 624,40	91 034,13
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty budowlanej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	29 623,04	30 986,34
d) środki transportu	17 036,34	46 241,54
e) inne środki trwałe	216 965,02	13 808,05
2. Środki trwałe w budowie	0,00	121 700,00
3. Zaliczeń na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	3 924 808,80	4 378 780,05
1. Nieruchomości	3 924 808,80	4 378 780,05
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, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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
c) 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	463 061,00	284 758,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	463 061,00	284 758,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	129 261 197,14	47 740 137,85
I. Zapasy	82 027 183,27	27 872 458,97
1. Materie	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	51 353 479,68	27 872 458,97
3. Produkty gotowe	673 505,59	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczeń na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	43 643 932,75	2 118 579,08
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, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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	43 643 932,75	2 118 579,08
3. Należności od pozostałych jednostek	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) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych	2 852 519,23	1 385 507,02
c) inne	26 911,35	29 382,12
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	33 583 727,81	17 746 024,19
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	33 583 727,81	17 746 024,19
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	33 583 727,81	17 746 024,19
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 294 897,04	11 142 254,22
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	29 288 830,87	6 603 769,97
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 355,21	6 095,60
C. NA LEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA OGÓLNE	133 802 691,34	52 622 160,03

Główna księgową

Anna Zawadzka

podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

13.03.2017r.
data

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

podpis kierownika jednostki

Piotr Hofman

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

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
SOLEC 22
WARSZAWA

Wyszczególnienie

31.12.2016

31.12.2015

	22 213 791,58	17 189 143,72
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	14 852 831,72	14 438 664,16
- nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	2 000 000,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-352 976,89
VI. Zysk (strata) netto	5 024 647,86	2 341 701,81
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	-3 574 557,36
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		
I. Rezerwy na zobowiązania	6 354,00	8 931,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354,00	8 931,00
2. Rezerwa na świadczenie emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	13 494 632,49	19 653 359,09
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	13 494 632,49	19 653 359,09
a) kredyty i pożyczki	3 653 291,57	9 907 018,09
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 821 083,26	9 726 083,34
c) inne zobowiązania finansowe	20 257,66	20 257,66
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	98 132 043,75	15 754 940,11
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, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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
3. Wobec pozostałych jednostek	98 132 043,75	15 754 940,11
a) kredyty i pożyczki	31 965 008,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	105 000,00	104 849,32
c) inne zobowiązania finansowe	268,66	23 428,74
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	17 601 200,16	5 597 727,94
- do 12 miesięcy	17 601 200,16	5 597 727,94
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	46 413 003,75	9 631 673,70
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 263 360,64	3 916,10
h) z tytułu wynagrodzeń	1 763,86	0,00
i) inne	782 438,68	393 344,31
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	55 869,52	15 786,11
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	55 869,52	15 786,11
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	55 869,52	15 786,11
PASYWA OGÓLEM	133 902 691,34	52 622 160,03

Główna księgowia

Anna Zawadka

13.03.2017r
data

podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

HM INWEST S.A.
PREZES Zarządu

podpis kierownika jednostki

Piotr Hofman

Marcin Mielcarz

v-ce Prezesa Zarządu
HM INWEST S.A.

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
SOLEC 22
WARSZAWA

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW	48 087 769,61	20 398 241,31
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	48 087 769,61	20 398 241,31
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	36 139 611,78	14 454 896,10
- jednostkom powiązanych	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	36 139 611,78	14 454 896,10
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	11 948 157,83	5 943 345,21
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	2 576 509,19	1 865 522,63
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	1 866 875,29	1 663 460,51
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	7 504 773,35	2 414 362,07
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	46 220,28	99 129,41
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	10 000,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	46 220,28	89 129,41
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	202 652,92	66 812,75
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	16 208,69	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	37 380,00
III. Inne koszty operacyjne	186 444,23	29 432,75
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	7 348 340,71	2 446 678,73
J. PRZYCHODY FINANSOWE	38 396,51	635 756,76
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	38 396,51	89 639,14
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0,00	546 117,62
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
K. KOSZTY FINANSOWE	1 142 261,36	171 820,68
I. Odsetki, w tym:	995 111,92	113 018,55
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	147 149,44	58 802,13
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	6 244 475,86	2 910 614,81
M. PODATEK DOCHODOWY	1 219 828,00	568 913,00
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	5 024 647,86	2 341 701,81

13.03.2017r
data

podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Główna księgową
Anna Zawacka

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

podpis kierownika jednostki

Piotr Hofman

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

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
SOLEC 22
WARSZAWA

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	5 024 647,86	2 341 701,81
II. Korekty razem	-14 853 444,08	-8 332 904,26
1. Amortyzacja	520 921,32	357 100,10
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 700,16	107 507,82
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-22 172,69	-645 756,76
5. Zmiana stanu rezerw	-2 577,00	-43 055,00
6. Zmiana stanu zapasów	-24 129 588,05	-9 133 834,50
7. Zmiana stanu należności	-41 528 353,66	515 555,03
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	50 435 105,04	705 286,28
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-128 479,20	-195 707,23
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-9 828 796,22	-5 991 202,45
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	41 381,38	645 756,76
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 000,00	10 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	38 381,38	635 756,76
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	38 381,38	635 756,76
- zbycie aktywów finansowych	0,00	546 117,62
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	38 381,38	89 639,14
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	131 319,03	1 096 448,73
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	131 319,03	1 096 448,73
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
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-89 937,65	-450 691,97
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	27 194 531,21	19 633 101,43
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	27 099 531,29	9 907 018,09
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	94 999,92	9 726 083,34
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	1 438 093,62	4 088 149,05
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	3 574 557,36
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	1 413 384,06	0,00
5. Wypkup 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	23 160,08	27 880,82
8. Odsetki	1 549,48	66 564,27
9. Inne wydatki finansowe	0,00	419 146,60
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	25 756 437,59	15 544 952,38
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	15 837 703,72	9 103 057,96
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	15 837 703,72	9 103 057,96
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	17 746 024,19	8 642 966,23
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	33 583 727,91	17 746 024,19
- o ograniczonej możliwości dysponowania	29 288 830,87	6 603 769,97

Główna księgowa

Anna Zawadzka

13.03.2017r.
data

podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

podpis kierownika jednostki

Piotr Hofman

Marcin Mielcarz

v-ce Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
SOLEC 22
WARSZAWA

Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	17 189 143,72	18 421 999,27
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	17 189 143,72	18 421 999,27
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
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	14 438 664,16	13 801 661,56
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	414 167,56	637 002,60
a) zwiększenie (z tytułu)	414 167,56	637 002,60
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość	414 167,56	637 002,60
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	14 852 831,72	14 438 664,16
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
4.1. 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
- rozliczenie odpisów z zysku dokonanych w 2015 roku na	2 000 000,00	0,00
wypłatę dywidendy	0,00	2 000 000,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 341 701,81	284 025,71
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 341 701,81	284 025,71
5.1. Zysk 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
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 341 701,81	284 025,71
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	-2 341 701,81	637 002,60
b) zmniejszenie (z tytułu)	-414 167,56	637 002,60
przeniesienie na kapitał zapasowy	-1 574 557,36	0,00
rozliczenie odpisów z zysku dokonanych w 2015 roku na wypłatę dywidendy	-352 976,89	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-352 976,89
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-352 976,89	0,00
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-352 976,89	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	352 976,89	0,00
przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-352 976,89
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	5 024 647,86	-1 232 855,55
6. Wynik netto	5 024 647,86	2 341 701,81
a) zysk netto	0,00	-3 574 557,36
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (B2)	22 213 791,58	17 189 143,72
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podzi	0,00	0,00

Główna księgowa

13.03.2017r.
data

Anna Zawadka
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

HM INWEST S.A.
PREZES Zarządu

podpis kierownika jednostki

Piotr Hofman

Marcin Mielca

Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

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

I. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 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	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	47 862 533,20	20 197 285,30
	- SPRZEDAŻ LOKALI	47 862 533,20	20 197 285,30
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	225 236,41	200 956,01
	- OBSŁUGA BIUROWA	141 693,43	92 297,49
	- WYNAJEM LOKALI	49 500,00	6 739,78
	- POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	34 042,98	101 918,74
3.	Przychody ze sprzedaży towarów		
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów		
	Przychody netto ze sprzedaży razem	48 087 769,61	20 398 241,31

Znaczący wpływ na wysokość przychodów ze sprzedaży lokali ma wysokość przychodu wynikającego z rozliczenia stanu deweloperskiego inwestycji przy ul. Pułaskiego w Katowicach w kwocie: 39.347.951,00.

Część przychodu dotycząca wykończenia lokali zostanie rozliczona po zakończeniu prac w 2017 roku.

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

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	47 862 533,20	20 197 285,30
	- SPRZEDAŻ LOKALI W KRAJU	47 862 533,20	20 197 285,30
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	225 236,41	200 956,01
	- SPRZEDAŻ USŁUG W KRAJU	225 236,41	200 956,01
3.	Przychody ze sprzedaży towarów		
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów		
	Przychody netto ze sprzedaży razem	48 087 769,61	20 398 241,31

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	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1.	Amortyzacja	520 921,32	357 100,10
2.	Zużycie materiałów i energii	36 226 149,42	14 512 856,69
3.	Usługi obce	2 409 518,50	2 134 528,56
4.	Podatki i opłaty	142 960,34	26 819,64
	- podatek akcyzowy		
5.	Wynagrodzenia	150 138,28	211 950,22
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	46 910,24	21 607,74
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 086 398,16	719 016,29
	Koszty rodzajowe ogółem	40 582 996,26	17 983 879,24
	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		

4. Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		10 000,00
2.	Dotacje		
3.	Inne przychody operacyjne	46 220,28	89 129,41
	- UZYSKANE ODSZKODOWANIA I KARY	6 566,10	66 984,73
	- ZAOKRĄGLENIA	9,44	5,98
	- PRZYCHODY Z REFAKTUR	194 052,95	87 540,01
	- KOSZTY REFAKTUR	-194 052,95	-87 540,01
	- KARY NALICZONE		9 108,50
	- ODPIS NALEŻNOŚCI-KARY NALICZONE		-9 108,50
	- POZOSTAŁE	39 644,74	22 138,70
	Pozostałe przychody operacyjne ogółem	46 220,28	99 129,41

5. Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	16 208,69	
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		37 380,00
	- odpisy aktualizujące wartość należności		37 380,00
3.	Inne koszty operacyjne	186 444,23	29 432,75
	- REKOMPENSATA DLA KLIENTA ZA USTERKI	87 721,19	922,86
	- ZAOKRAGLENIA	3,43	5,78
	- INNE	19 904,05	11 930,15
	- KOSZTY PROCESÓW	28 215,56	16 073,96
	- DAROWIZNA	50 600,00	
	Pozostałe koszty operacyjne ogółem	202 652,92	66 812,75

6. Przychody finansowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1.	Dywidendy i udziały w zyskach		
2.	Odsetki	38 396,51	89 639,14
	a) od jednostek powiązanych		
	b) od pozostałych jednostek	38 396,51	89 639,14
	- ODSETKI BANKOWE UZYSKANE	38 395,69	87 432,25
	- ODSETKI-ZWROT Z URZĘDU		1 501,00
	- ODSETKI-NIETERMINOWE NALEŻNOŚCI	0,82	705,89
3.	Zysk ze zbycia inwestycji		546 117,62
	- ZYSK Z OBROTU PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI		546 117,62
4.	Aktualizacja wartości inwestycji		
5.	Inne		
	Przychody finansowe ogółem	38 396,51	635 756,76

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	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1. Odsetki		<u>995 111,92</u>	<u>113 018,55</u>
a) od jednostek powiązanych			
b) od pozostałych jednostek		<u>995 111,92</u>	<u>113 018,55</u>
- ODSETKI BUDŻETOWE		<u>8 957,26</u>	<u>5 415,03</u>
- ODSETKI OD ZOBOWIĄZAŃ		<u>91 454,50</u>	<u>95,70</u>
- ODSETKI OD LEASINGU		<u>1 549,48</u>	<u>2 658,50</u>
- ODSETKI OD OBLIGACJI		<u>893 150,68</u>	<u>104 849,32</u>
2. Strata ze zbycia inwestycji			
3. Aktualizacja wartości inwestycji			
4. Inne		<u>147 149,44</u>	<u>58 802,13</u>
- POZOSTAŁE		<u>147 149,44</u>	<u>58 802,13</u>
Koszty finansowe ogółem		<u>1 142 261,36</u>	<u>171 820,68</u>

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



Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1.	Zysk brutto	6 244 475,86 zł	2 910 614,81 zł
2.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:	2 654 317,91 zł	1 648 833,82 zł
-	ODSETKI BUDŻETOWE	8 957,26 zł	5 415,03 zł
-	POZOSTAŁE KOSZTY NKUP	164 715,35 zł	79 244,93 zł
-	DAROWIZNY	50 600,00 zł	500,00 zł
-	AMORTYZACJA NKUP	29 205,21 zł	35 645,04 zł
-	ODSETKI OD LEASINGU	1 548,48 zł	2 658,50 zł
-	AKTUALIZACJA NALEŻNOŚCI		46 488,50 zł
-	KOSZTY SPRZEDAŻY-PODATKOWO ROZLICZANE W MOMENCIE ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI	1 604 222,13 zł	1 374 032,50 zł
-	ODSETKI OD OBLIGACJI NALICZONE	105 000,00 zł	104 849,32 zł
-	KOSZTY WYKOŃCZENIA	690 069,48 zł	
3.	Zwiększenia kosztów podatkowych	1 424 428,16 zł	462 078,04 zł
-	LEASING-PŁATNOŚĆ RAT KAPITAŁOWYCH	23 160,08 zł	27 880,82 zł
-	LEASING-PŁATNOŚĆ ODSETEK	1 549,48 zł	2 658,50 zł
-	ZWIĘKSZENIE KOSZTÓW Z TYTUŁU ZAPŁACONYCH ZOBOWIĄZAŃ		17 597,20 zł
-	KOSZTY SPRZEDAŻY- BILANSOWO W POPRZEDNICH OKRESACH	1 399 718,60 zł	413 941,52 zł
4.	Przychody nie będące przychodami podatkowymi	104 849,32 zł	10 609,50 zł
-	ODSETKI ZWRÓCONE Z US		1 501,00 zł
-	NIEZAPŁACONE KARY I ODSZKODOWANIA		9 108,50 zł
-	WYKSIĘGOWANIE NALICZONYCH ODSETEK	104 849,32 zł	
5.	Zwiększenia przychodów podatkowych		
-	ZAPŁACONE KARY		
6.	Dochód /strata	7 369 516,29 zł	4 086 761,09 zł
7.	Odliczenia od dochodu	50 000,00 zł	
8.	Podstawa opodatkowania	7 319 516,00 zł	4 086 761,00 zł
9.	Podatek według stawki 19%	1 390 708,00 zł	776 485,00 zł
10.	Odliczenia od podatku		
11.	Podatek należny	1 390 708,00 zł	776 485,00 zł
12.	Zmiana stanu aktywa na odroczony podatek dochodowy	168 303,00 zł	208 379,00 zł
13.	Zmiana stanu rezerwy na odroczony podatek dochodowy	-2 577,00 zł	807,00 zł
14.	Razem obciążenie wyniku brutto	1 219 828,00 zł	568 913,00 zł

9. 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			30 446,00		30 446,00
	Zwiększenia			5 750,00		5 750,00
	Zmniejszenia, w tym:					
	Umorzenie na koniec okresu			36 196,00		36 196,00
5.	Wartość netto na początek okresu			5 750,00		5 750,00
6.	Wartość netto na koniec okresu					
7.	Stopień zużycia od wartości początkowej (%)			100%		100%

10. 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						
	Zwiększenia, w tym:						
	- nabycie			66 901,64	122 797,83	69 736,76	259 436,23
	- przenieszenie wewnętrzne			12 380,00		240 639,03	253 019,03
	- inne			12 380,00			12 380,00
	Zmniejszenia, w tym:						
	- likwidacja			15 300,00		240 639,03	240 639,03
	- aktualizacja wartości					15 741,42	15 741,42
	- sprzedaż						
	- przenieszenie wewnętrzne			15 300,00		15 741,42	31 041,42
	- inne						
2.	Wartość brutto na koniec okresu			63 981,64	122 797,83	294 634,37	481 413,84
3.	Umorzenie na początek okresu			35 915,10	76 556,29	55 930,71	168 402,10
	Zwiększenia			8 115,17	29 205,20	24 067,54	61 387,91
	Zmniejszenia, w tym:			9 671,67		2 328,90	12 000,57
	- likwidacja						
	- sprzedaż			9 671,67		2 328,90	12 000,57
	- przenieszenie wewnętrzne						
	- inne						
4.	Umorzenie na koniec okresu			34 358,60	105 761,49	77 669,35	217 789,44
5.	Wartość netto na początek okresu			30 986,54	46 241,54	13 806,05	91 034,13
6.	Wartość netto na koniec okresu			29 623,04	17 036,34	216 965,02	263 624,40
7.	Stopecień zużycia od wartości początkowej (%)						

11. 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	4 378 760,05					4 378 760,05
a)	Zwiększenia, w tym:						
	- nabycie						
	- aport						
	- aktualizacja wartości						
	- inne						
b)	Zmniejszenia, w tym:	453 951,25					453 951,25
	- sprzedaż						
	- aport						
	- aktualizacja wartości						
	- umorzenie	453 951,25					453 951,25
	Przemieszczenia						
2.	Wartość na koniec okresu	3 924 808,80					3 924 808,80

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

Spółka użytkuje na podstawie umowy najmu następujący lokal biurowy:
 - lokal na IX piętrze przy ul. Solec 22 w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej 210,00 m² zgodnie z umowami najmu z dnia 29.09.2015r. z późniejszym aneksem

Wartość gruntów użytkowana w wieczyste:

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

13. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na dzień 31.12.2016r.	Wartość na dzień 31.12.2015r.
1	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie		121 700,00
2	Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby		
	Razem		121 700,00

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2016 - 31.12.2016	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronie środowiska		
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	131 319,03	
	Razem	131 319,03	

16. Wykaz istotnych rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2016
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	284 758,00	381 706,00	213 403,00	453 061,00
2	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
	Razem	284 758,00	381 706,00	213 403,00	453 061,00

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2016
1	Ubezpieczenia	2 835,19	6 176,00	6 427,15	2 584,04
2	Prenumerata		2 313,40	1 301,22	1 012,18
3	Pozostałe koszty	3 260,41	6 283,59	6 785,01	2 758,99
	Razem	6 095,60	14 772,99	14 513,38	6 355,21

Bierne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2016
1	Ujemna wartość firmy				
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	15 786,11	40 083,41		55 869,52
a)	długoterminowe				
b)	krótkoterminowe	15 786,11	40 083,41		55 869,52
	- zakup wierzytelności	4 516,14			4 516,14
	- odsetki - rachunek powierniczy	11 269,97	40 083,41		51 353,38
	Razem	15 786,11	40 083,41		55 869,52

17. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość księgowa brutto na 31.12.2016	Odpisy aktualizujące na 31.12.2016	Wartość netto na 31.12.2016
1.	Materiały			
2.	Półprodukty i produkty w toku	51 353 675,68		51 353 675,68
3.	Produkty gotowe	673 505,59		673 505,59
4.	Towary			
5.	Zaliczki na dostawy			
	Razem	52 027 181,27		52 027 181,27

W koszty wytworzenia inwestycji przy ul. Pułaskiego w Katowicach sksięgowano odsetki od kredytu w łącznej wysokości: 667.847,44

W pozycji zapasów „Półprodukty i produkty w toku” skapitalizowano:

- zapłacone odsetki od pożyczki na zakup nieruchomości przy ul. Pożaryskiego w Warszawie i odsetki od kredytu na realizację inwestycji w Warszawie przy ul. Pożaryskiego w wysokości: 50.950,04
- naliczone odsetki od pożyczki na zakup nieruchomości przy ul. Pożaryskiego w Warszawie: 273.420,29

18. Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2016
1.	Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych				
2.	Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	3 142 624,59		259 000,00	2 883 624,59
	- odpis na należność z tytułu kar umownych	3 105 244,59		259 000,00	2 846 244,59
	- odpis na inne należności	37 380,00			37 380,00
3.	Razem	3 142 624,59		259 000,00	2 883 624,59

19. Odpisy aktualizujące należności dochodzone na drodze sądowej

Nie dotyczy

20. Odpisy aktualizujące inne należności krótkoterminowe

Nie dotyczy

21. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy na 31.12.2016	Udział w kapitale podstawowym na 31.12.2016
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%

22. Kapitał zapasowy

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1.	Wartość na początek okresu	14 438 664,16	13 801 661,56
a)	Zwiększenia, w tym:	414 167,56	637 002,60
	- ZYSK ZATRZYMANY	414 167,56	637 002,60
b)	Zmniejszenia, w tym:		
2.	Wartość na koniec okresu	14 852 831,72	14 438 664,16

23. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1.	Wartość na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
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

Zgodnie z uchwałą ZWZ z dnia 21 kwietnia 2016 r. postanowiono zysk za 2015 rok podzielić w następujący sposób – kwotę 352.976,89 przeznaczono na pokrycie straty z lat ubiegłych, kwotę 1.574.557,36 przeznaczono na dywidendę dla akcjonariuszy Spółki, kwotę 414.167,56

przeznaczono na kapitał zapasowy. Zyski wypracowane w latach poprzednich przekazane na kapitał rezerwowy w wysokości 2.000.000,00 przeznaczono na dywidendę dla akcjonariuszy Spółki. Kwoty przeznaczone na wypłatę dywidendy o łącznej wartości 3.574.557,36 rozliczyły wypłacone w 2015 roku odpisy z zysku netto w tej samej wysokości

24. Kapitał z aktualizacji wyceny

Nie dotyczy

25. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zgodnie z propozycją Zarządu zysk netto w kwocie 5.024.647,86 zostanie podzielony w następujący sposób:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	PRZENIESIENIE NA KAPITAŁ ZAPASOWY	5 024 647,86
	Razem	5 024 647,86

26. Dane o stanie rezerw

Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2016	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Wartość na 31.12.2016
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 931,00		2 577,00		6 354,00
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne					
a) długoterminowe					
b) krótkoterminowe					
3. Pozostałe rezerwy					
a) długoterminowe					
b) krótkoterminowe					
Rezerwy na zobowiązania ogółem	8 931,00		2 577,00		6 354,00

27. Zobowiązania krótkoterminowe

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2016	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterninowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterninowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterninowane powyżej 12 miesiący
1. Wobec jednostek powiązanych						
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:						
- do 12 miesięcy						
- powyżej 12 miesięcy						
b) pozostałe						
2. Wobec pozostałych jednostek		98 132 043,75	98 111 742,23	17 901,52		2 400,00
a) kredyty i pożyczki						
31 965 008,00						
b) z tytułu emisji dłużnych pap. wart.						
105 000,00						
c) inne zobowiązania finansowe						
268,66						
d) z tytułu dostaw i usług						
- do 12 miesięcy		17 601 200,16	17 580 898,64	17 901,52		2 400,00
- powyżej 12 miesięcy						
e) zaliczki otrzymane na poczet dostaw						
46 413 003,75						
f) zobowiązania wekslowe						
g) z tytułu podatków, cel, ubez. społ.						
1 263 360,64						
h) z tytułu wynagrodzeń						
1 763,86						
i) inne						
782 438,68						
Razem		98 132 043,75	98 111 742,23	17 901,52		2 400,00

28. Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2016	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						
- kredyty bankowe		3 653 291,57		3 653 291,57		
- z tytułu dłużnych papierów wartościowych		9 821 083,26		9 821 083,26		
- inne zobowiązania finansowe		20 257,66		20 257,66		
- inne						
Zobowiązania długoterminowe ogółem		13 494 632,49		13 494 632,49		

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

Zobowiązanie z tytułu wykupu obligacji: 10.000.000,00

Koszty prowizji: -178.916,74

9.821.083,26

29. Instrumenty finansowe

Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	-	0,00
2. Aktywa dostępne do sprzedaży	-	0,00
3. Pożyczki udzielone i należności własne (w tym obligacje)	-	40 754 502,17
4. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	0,00

Charakterystyka zobowiązań finansowych

Portfel	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	0,00
2. Pozostałe zobowiązania finansowe	związane z bieżącą działalnością	45 544 382,83

Zobowiązania finansowe z tytułu pożyczek i kredytów

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2016	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat do 5	Wymagalne powyżej 5 lat
1. Kredyty bankowe		28 958 381,36	25 305 089,79	3 653 291,57		
-	KREDYT BUDOWALNY- INWESTYCJA W WARSZAWIE UL.PUŁASKIEGO	25 305 089,79	25 305 089,79			
-	KREDYT BUDOWALNY- INWESTYCJA W WARSZAWIE UL.POŻARYSKIEGO	3 653 291,57		3 653 291,57		
2. Pożyczki		6 659 918,21	6 659 918,21			
-	POŻYCZKA -ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W WARSZAWIE UL.POŻARYSKIEGO	6 659 918,21	6 659 918,21			
Razem		35 618 299,57	31 965 008,00	3 653 291,57		

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2016	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	9 926 083,26	105 000,00	9 821 083,26		

Zobowiązania odsetkowe

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1. Kredyty bankowe					
-	KREDYT BUDOWALNY- INWESTYCJA W WARSZAWIE UL.POŻARYSKIEGO	25 815,79			
2. Pożyczki		25 134,25		273 420,29	
-	POŻYCZKA -ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W WARSZAWIE UL.POŻARYSKIEGO	25 134,25		273 420,29	
3. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji		893 000,00		105 000,00	
-	EMISJA OBLIGACJI SERII A	893 000,00		105 000,00	
Razem		943 950,04		378 420,29	

Informacje na temat ryzyk finansowych

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

Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu, ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieistotne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

Ryzyko zmiany cen

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

30. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2016 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 41.270.250,00 zł.

W styczniu 2017r. Spółka spłaciła powyższe zobowiązanie i złożono wniosek o wykreślenie hipoteki.

W dniu 10.10.2016r. Spółka podpisała umowę kredytową dotyczącą inwestycji przy ul. Pożaryskiego w Warszawie - Anin. Zabezpieczeniem kredytu ustanowiono hipotekę umowna do kwoty 13.600.000,00 zł. na nieruchomości będącej przedmiotem finansowania, opisanej w księdze wieczystej nr WA6M / 00496479 / 0 należącej do Spółki.

31.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. Środki 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.

W dniu 19 grudnia 2016r. Spółka podpisała umowę na udzielenie gwarancji bankowej na rzecz FSMNW Katowice Sp.z o.o. Umowa dotyczy gwarancji rękołmi za wady i gwarancji jakości za zobowiązania z tytułu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności budynku przy ul. Pułaskiego w Katowicach. Wartość udzielonej gwarancji to kwota 1.238.778,60.

Na dzień 31 grudnia 2016r. zobowiązania warunkowe występują w postaci trzech toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 852.362,44 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 770.162,12 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte.

Drugie postępowanie dotyczy kwoty 4.920,00 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte.

Trzecie postępowanie dotyczy kwoty 38.503,95 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte.

Czwarte postępowanie dotyczy kwoty 38.776,37 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte.

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

Nie dotyczy

33.Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

Dnia 24.01.2017r. zgodnie z uchwałą 1/1/24/2017 Zarząd Spółki postanowił wyemitować 100.000 tys. obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B niemającej formy dokumenty o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości 10.000.000,00 zł. Środki z emisji obligacji wpłynęły do Spółki w dniu 25.01.2017r. i zostały przeznaczona na zapłatę za zakup nieruchomości przy ul. Augustówka w Warszawie.

W styczniu 2017 roku Spółka otrzymała środki zwolnione z rachunku zastrzeżonego dla inwestycji w Katowicach przy ul. Pułaskiego w wysokości 28.039.179,18, z czego 25.430.900,02 zostało przekazane na całkowitą spłatę kredytu zaciągniętego na realizację tej inwestycji.

W lutym 2017 Spółka założyła dwie spółki celowe (spółki osobowe):

- JP Developmet Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (wkłady wspólników 5.000,00 zł),
- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka spółka komandytowa (wkłady wspólników 5.000,00 zł).

Spółki zostały zarejestrowane w marcu 2017r.

Do dnia sporządzenia sprawozdania spółki te nie prowadziły działalności.

34.Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły

35.Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku Spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

36.Zatrudnienie

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1.	PRACOWNICY BIUROWI, UMYŚLOWI, KOBIETY	2,00	2,00
	Razem	2,00	2,00

37.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.

38. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2016 roku członkom Zarządu wypłacono wynagrodzenie z tytułu pełnionej funkcji:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
1.	Wynagrodzenia wypłacone	38 400,00	186 000,00
-	PIOTR HOFMAN	24 000,00	24 000,00
-	MARCIN MIELCARZ	14 400,00	162 000,00
2.	Wynagrodzenia należne		
	Razem	38 400,00	186 000,00

39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmiotami powiązаныmi dla Spółki jest jej jednostka dominująca:

- Timedix Sp. z o.o. (jednostka dominująca)

W okresie obrotowym wystąpiły transakcje z Timedix Sp. zo.o.
-sprzedaż usług księgowych w kwocie netto 3.600,00 zł.

40. Zmiany w sposobie sporządzania sprawozdań finansowych i zasadach wyceny

Nie wystąpiły

41. Porównywalność sprawozdań finansowych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wynikające z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2015 rok.

42. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2016	Wartość na 01.01.2016
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	4 294 897,04	11 142 254,22
2.	Inne środki pieniężne	29 288 830,87	6 603 769,97
	Razem	33 583 727,91	17 746 024,19

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

Na dzień 31.12.2016 r. Spółka nie posiadała udziałów w innych jednostkach.

W lutym 2017 Spółka założyła dwie spółki celowe (spółki osobowe):

- JP Developmet Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (wkłady wspólników 5.000,00 zł),
- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka spółka komandytowa (wkłady wspólników 5.000,00 zł).

Spółki zostały zarejestrowane w marcu 2017r.

Do dnia sporządzenia sprawozdania spółki te nie prowadziły działalności.

44. 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	11 200,00 zł	10 500,00 zł
2	Inne usługi poświadczające	- zł	6 000,00 zł
3	Usługi doradztwa podatkowego	- zł	- zł
4	Pozostałe usługi	- zł	- zł
	RAZEM	11 200,00 zł	16 500,00 zł

45. Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Jednostka dominująca Timedix Sp. z o.o., spółka z siedzibą przy ul. Wąchockiej 3/2 w Warszawie nie planuje sporządzać skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia przewidzianego w art. 56 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

46. Inne informacje

Inne informacje wymagane do ujawnienia zgodnie z ustawą o rachunkowości nie wystąpiły.

Warszawa 13.03.2017r.

.....
data

Główna księgowa

.....
Anna Zawadka

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

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

.....
podpis kierownika jednostki
Niotr Hofman

Marcin Miłcarz

.....
vice Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

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