

# **HM INWEST S.A.**

**WARSZAWA, UL. SOLEC 22**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK OBROTOWY 2015**

**WRAZ  
Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA  
I  
RAPORTEM Z BADANIA**

## SPIS TREŚCI

<b>OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....</b>	<b>3</b>
<b>RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI HM INWEST S.A. ZA ROK OBROTOWY 2015 .....</b>	<b>5</b>
I. INFORMACJE OGÓLNE.....	5
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę.....	5
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni okres sprawozdawczy .....	5
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie .....	6
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki .....	6
II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI.....	7
III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE.....	8
1. Ocena systemu rachunkowości.....	8
2. Informacje na temat badanego sprawozdania finansowego .....	8
3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego.....	8
4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień .....	9
IV. UWAGI KOŃCOWE .....	10

### **SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI HM INWEST S.A. ZA ROK OBROTOWY 2015**

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Rachunek przepływów pieniężnych
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia

### **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI HM INWEST S.A. ZA ROK OBROTOWY 2015**

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

### **Do Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej HM Inwest S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Solec 22, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia ono rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy 2015 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.



Mateusz Szafranski-Salajczyk

Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 12549

osoba reprezentująca podmiot Crystal Audit & Consulting Mateusz Szafranski-Salajczyk  
wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania  
sprawozdań finansowych pod nr. ewidencyjnym 3835  
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 17 marca 2016 roku

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI  
HM INWEST S.A.  
ZA ROK OBROTOWY 2015**

**I. INFORMACJE OGÓLNE**

**1. Dane identyfikujące badaną Spółkę**

Spółka działa pod firmą HM Inwest S.A. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Solec 22.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej i powstała z przekształcenia spółki HM Inwest Sp. z o.o.

Spółka została zawiązana aktem notarialnym w dniu 9 lutego 2012 roku przed notariuszem Małgorzatą Kempnińską – Rusek w Warszawie (Repertorium A Nr REP. 466/2012), kontynuując działalność spółki HM Inwest Sp. z o.o. Spółka HM Inwest Sp. z o.o. prowadziła działalność od 2004 r. Spółka HM Inwest S.A. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego na podstawie postanowienia z dnia 15 marca 2012 roku pod numerem KRS 0000413734.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Według statutu Spółki głównym przedmiotem jej działalności jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność głównie w zakresie realizacji projektów deweloperskich.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 2.336.312,00 zł i dzielił się na 2.336.312 akcji zwykłych o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- Piotr Hofman – Prezes Zarządu,
- Marcin Mielcarz – Wiceprezes Zarządu.

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

**2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Działalność Spółki w 2014 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 637.002,60 zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony Crystal Audit & Consulting Mateusz Szafranski - Sałajczyk. Biegły rewident w dniu 4 marca 2015 roku wydał o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 odbyło się w dniu 9 kwietnia 2015 roku. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o przeznaczeniu całości zysku netto za rok 2014 na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 zostało zgodnie z przepisami prawa złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15 kwietnia 2015 roku.

**3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie**

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 9 października 2015 roku, zawartej pomiędzy HM Inwest S.A. a firmą Crystal Audit & Consulting Mateusz Szafrąński-Sałańczyk z siedzibą w Warszawie, ul. Nike 38 lok. 11, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3835. Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Mateusza Szafrąńskiego-Sałańczyk (nr ewidencyjny 12549) w dniach 27 stycznia – 5 lutego 2016 roku oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania niniejszej opinii.

Crystal Audit & Consulting Mateusz Szafrąński-Sałańczyk oraz kluczowy biegły rewident Mateusz Szafrąński-Sałańczyk potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 roku Nr 77, poz. 649 z późn. zm.) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Spółki HM Inwest S.A.

**4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki**

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki z dnia 17 marca 2016 roku.

## II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Spółki, jej sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe.

<u>Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat (w tys. zł)</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013*</u>
Przychody ze sprzedaży	20 398,2	10 911,9	13 545,6
Koszty działalności operacyjnej	17 983,9	10 052,6	11 038,6
Pozostałe przychody operacyjne	99,1	222,1	115,0
Pozostałe koszty operacyjne	66,8	227,0	2 360,5
Przychody finansowe	635,8	112,4	2 126,0
Koszty finansowe	171,8	145,2	38,3
Podatek dochodowy	568,9	184,5	456,6
Zysk netto	2 341,7	637,0	1 892,6

<u>Wskaźniki rentowności</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
– rentowność sprzedaży	14,3%	7,5%	17,3%
– rentowność sprzedaży netto	11,5%	5,8%	14,0%
– rentowność netto kapitału własnego	15,8%	3,6%	11,7%

<u>Wskaźniki efektywności</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
– wskaźnik rotacji majątku	0,4	0,3	0,5
– wskaźnik rotacji należności w dniach	7,0	4,8	16,0
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	63,5	16,0	7,2
– wskaźnik rotacji zapasów w dniach	468,1	651,6	567,5

### Płynność/Kapitał obrotowy netto

– stopa zadłużenia	67%	45%	27%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	33%	55%	73%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	31 969,4	14 561,6	14 768,3
– wskaźnik płynności	3,0	2,0	3,2
– wskaźnik podwyższonej płynności	1,3	0,8	0,6

\* Sprawozdanie finansowe Spółki nie było przedmiotem badania przez podmiot uprawniony Crystal Audit & Consulting Mateusz Szafranski – Sałajczyk za 2013 rok

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2015 następujących tendencji:

- istotny wzrost przychodów ze sprzedaży,
- istotny wzrost wskaźników rentowności,
- skrócenie rotacji zapasów i wzrost rotacji zobowiązań,
- istotny wzrost stopy zadłużenia,
- wzrost kapitału obrotowego netto,
- wzrost wskaźników płynności.

### III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

#### 1. Ocena systemu rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości. Zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie w stosunku do zasad stosowanych w roku poprzednim. Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

Na bazie przeprowadzonych procedur badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacji stosowanego systemu rachunkowości i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości, które miałyby wpływ na sporządzone sprawozdania finansowe. Stosowany przez Spółkę system rachunkowości nie był jednak całościowo przedmiotem naszego badania.

#### 2. Informacje na temat badanego sprawozdania finansowego

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku i obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 52.622.160,03 zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zysk netto w kwocie 2.341.701,81 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.232.855,55 zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 9.103.057,96 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Struktura aktywów i pasywów oraz pozycji kształtujących wynik finansowy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

#### 3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

##### Inwestycje długoterminowe

Pozycja inwestycji długoterminowych dotyczy inwestycji w nieruchomości czynszowe.

Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego prawidłowo opisują zmiany inwestycji długoterminowych.

##### Zapasy

Na pozycję zapasów składają się półprodukty i produkty w toku związane z działalnością deweloperską w kwocie 27.872.458,97 zł.



Struktura zapasów oraz związanych z nimi odpisów aktualizujących została prawidłowo przedstawiona w notce objaśniającej tę pozycję bilansu.

#### Zobowiązania

Największe wartości wśród zobowiązań Spółki stanowią:

- kredyty i pożyczki długoterminowe w kwocie 9.907.018,09 zł,
- zobowiązania długoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w kwocie 9.726.083,34 zł, dotyczące wyemitowanych obligacji,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 5.597.727,94 zł,
- zaliczki otrzymane na dostawy w kwocie 9.631.673,70 zł, dotyczące przedpłat na budowane przez Spółkę lokale.

Specyfikację zaciągniętych kredytów oraz wyemitowanych obligacji wraz z opisem ich zabezpieczeń oraz zapadalności ujawniono w notach dodatkowych objaśnień i informacji do sprawozdania finansowego

#### Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy na zobowiązania

Struktura czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw na zobowiązania została ujawniona w notach objaśniających.

#### **4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera wszystkie informacje wymagane załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w tym wprowadzeniu.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego w sposób prawidłowy i kompletny opisują istotne pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe istotne informacje wymagane według załącznika nr 1 do Ustawy o rachunkowości.

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym 2015. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości. Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

#### **IV. UWAGI KOŃCOWE**

##### Oświadczenia Zarządu

Crystal Audit & Consulting Mateusz Szafrąński-Sałajczyk oraz kluczowy biegły rewident Mateusz Szafrąński-Sałajczyk otrzymali od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż w badanym okresie Spółka przestrzegała przepisów prawa.



Mateusz Szafrąński-Sałajczyk

Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 12549

osoba reprezentująca podmiot Crystal Audit & Consulting Mateusz Szafrąński-Sałajczyk  
wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania  
sprawozdań finansowych pod nr. ewidencyjnym 3835  
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 17 marca 2016 roku