



JHM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Spis treści

SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	1
Spis treści.....	2
I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE.....	6
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE.....	8
Przedmiot działalności:	8
Czas trwania	8
Zarząd i Rada Nadzorcza	9
Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Mirbud	10
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	11
Podstawa sporządzenia.....	11
Oświadczenia Zarządu.....	11
Kontynuacja działalności.....	11
Waluta funkcjonalna	11
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	12
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	14
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	16
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	18
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	20
Wartości niematerialne.....	20
Koszty prac badawczych i rozwojowych	21
Wartość firmy.....	21
Rzeczowe aktywa trwałe.....	22
Prawo wieczystego użytkowania gruntu.....	23
Leasing.....	23
Nieodnawialne zasoby naturalne.....	24
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia.....	25
Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego	25
Nieruchomości inwestycyjne	25
Zapasy	25
Należności	26
Rozliczenia międzyokresowe	27
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	27
Instrumenty finansowe	27
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego	28

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania	28
Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy	28
Rachunkowość zabezpieczeń	28
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	28
Kapitał własny	29
Kredyty bankowe i pożyczki	29
Zobowiązania	29
Zobowiązania warunkowe	30
Rezerwy	30
Rezerwy na świadczenia pracownicze	30
Przychody	31
Koszty	32
Transakcje w walutach obcych	32
Podatek dochodowy	32
Zysk na jedną akcję	33
Połączenia i konsolidacja	33
Zasada zakazu kompensat	35
Rachunek przepływów pieniężnych	35
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	35
Pozycje wyjątkowe	36
Segmenty z działalności	36
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie	36
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	38
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	38
XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	40
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	40
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	44
Nota 3. Wartości niematerialne	47
Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych	49
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności	52
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe	52
Nota 7. Aktywa biologiczne	56

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	57
Nota 9. Zapasy	58
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	58
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania.....	59
Nota 12. Kapitały.....	59
Nota 13. Rezerwy	61
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	61
Obligacje serii C.....	63
Obligacje serii D.....	63
Obligacje serii E	64
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe	65
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).	66
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	67
Nota 18. Koszt własny sprzedaży	68
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	70
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty.....	70
Nota 21. Koszty finansowe.....	74
Nota 22. Podatek dochodowy.....	75
Nota 23. Inne całkowite dochody	77
Nota 24. Zysk na jedną akcję.....	78
Nota 25. Segmenty operacyjne	79
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	83
Nota 27. Instrumenty finansowe	85
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	87
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	87
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.....	87
Nota 31. Połączenia przedsiębiorstw	87
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne	87
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	87
Nota 34. Struktura zatrudnienia	88
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone.....	88

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	88
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.	89
Nota 38. Sprawy sądowe.....	90
Nota 39. Zobowiązania warunkowe.....	91
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	92
Ryzyko zmiany stóp procentowych.....	92
Ryzyko zmiany kursów walut	93
Ryzyko płynności	93
Ryzyko COVID-19.....	93
Nota 41. Zarządzanie kapitałem.....	94
XII. ZATWIERDZENIE DOPUBLIKACJI	96

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=			4,5313	4,6883
Przychody ze sprzedaży	203 487	131 575	44 907	28 065
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 354	25 483	8 244	5 436
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	22 319	18 250	4 926	3 893
Zysk (strata) netto	16 583	14 983	3 660	3 196
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	16 583	14 983	3 660	3 196
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	40 908	-19 151	9 028	-4 085
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 563	19 309	786	4 118
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-32 690	-33 731	-7 214	-7 195
Przepływy pieniężne netto razem	11 780	-33 574	2 600	-7 161
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,24	0,22	0,05	0,05
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,24	0,22	0,05	0,05

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,3480	4,6899
Aktywa razem	554 227	578 653	127 467	123 383
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	200 222	241 231	46 049	51 436
Zobowiązania długoterminowe	68 809	91 795	15 825	19 573
Zobowiązania krótkoterminowe	128 989	149 089	29 666	31 789
Kapitał własny	354 005	337 421	81 418	71 946
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	39 788	36 888
Liczba akcji w tys. sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,12	4,88	1,18	1,04
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,12	4,88	1,18	1,04

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

Nazwa	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18A; 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833-61-28
Fax:	+48 (46) 833-61-28
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

JHM DEVELOPMENT S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24.11.2010r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010r.

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011r. akcje JHM DEVELOPMENT S.A. były notowane na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A.

Z dniem 28 lipca 2020 r. Spółka utraciła status spółki publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych i przestała podlegać obowiązkowi, w tym obowiązkowi informacyjnym, właściwym dla spółek publicznych.

Przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

- **Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.**
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

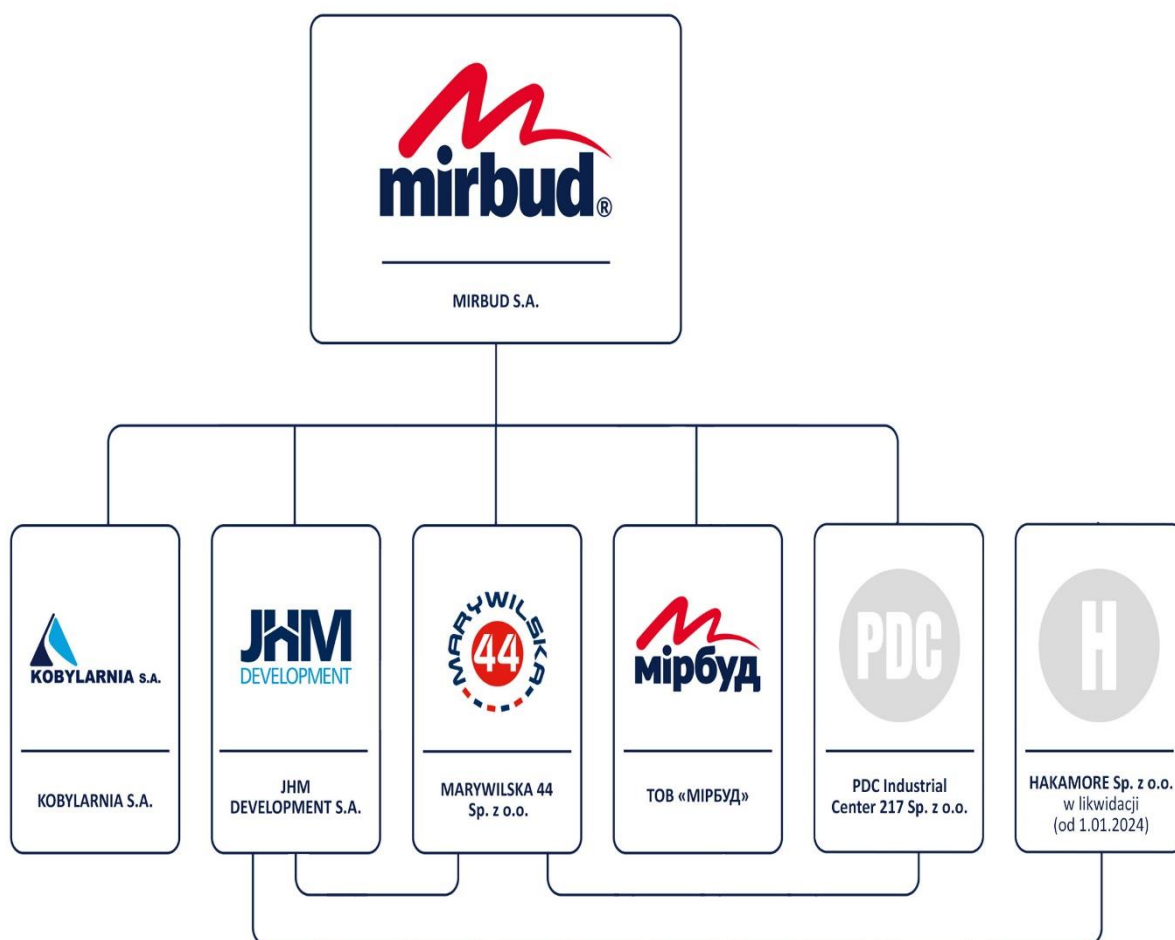
Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Biskupska Regina	Prezes Zarządu
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu
Mirgos-Kwiatkowska Kaja	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej (do dnia 30.11.2023r)
Niewiadomski Radosław	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej

Z dniem 1 grudnia 2023r. z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. zrezygnował Pan Wiesław Kosonóg.

Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD



III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 45 ust. 1b Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską oraz zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. - w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. poz.757 z dnia 2018.04.20). Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową.

Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Waluta funkcjonalna

Walutą sprawozdawczą do sprawozdania finansowego jest Polski Nowy Złoty (PLN). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie art.45 ust.5 ustawy o rachunkowości w tysiącach złotych (tys. PLN), a wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotą ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	203 487	131 575
Koszt własny sprzedaży	18	-153 359	-93 187
Zysk brutto na sprzedaży		50 128	38 388
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	10 455	4 372
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-23 229	-17 277
EBIT		37 354	25 483
Przychody finansowe	20	3 869	1 545
Koszty finansowe	21	-18 904	-8 778
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		22 319	18 250
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-5 736	-3 267
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		16 583	14 983
<u>Działalność zaniechana</u>			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		16 583	14 983
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	16 583	14 983

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022

Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat

Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków

Inne całkowite dochody netto 23

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022

Łączne całkowite dochody 16 583 14 983

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej - 16 583 14 983

Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej 0,24 0,22

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej

Zysk (strata) na jeden udział 0,24 0,22

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 0,24 0,22

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję 0,24 0,22

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe		104 627	121 280
Rzeczowe aktywa trwałe	1	11 154	11 509
Nieruchomości inwestycyjne	2	21 944	18 895
Wartości niematerialne	3	174	326
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	68 216	86 386
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5		
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	2 102	3 576
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	1 036	587
Aktywa obrotowe		449 600	457 373
Zapasy	9	358 659	378 209
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22		
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym: rozliczenia międzyokresowe	6	15 989	11 092
		213	201
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	35 173	40 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	39 780	28 000
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem	-	554 227	578 653

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2023	31.12.2022
Kapitał własny	12	354 005	337 421
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej		18 283	18 283
Pozostałe kapitały rezerwowe			
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		162 721	146 138
zysk/strata w okresie sprawozdawczym		16 583	14 983
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		354 005	337 421
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		69 810	91 890
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	764	95
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	237	
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	64 574	83 329
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	4 235	8 466
rozliczenia międzyokresowe			
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		130 412	149 342
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 423	253
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	12 097	19 642
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	115 163	129 123
rozliczenia międzyokresowe		1 004	
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 730	323
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		
Razem zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		200 222	241 231
Razem kapitały i zobowiązania		554 227	578 653

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Zysk przed opodatkowaniem		22 319	18 250
Korekty razem		22 697	-32 190
Amortyzacja		458	489
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej (dywidenda; majątek po likwidacyjny)		-1 264	-1 719
Koszty finansowania zewnętrznego		14 012	10 699
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-18 191	15 779
Zmiana stanu należności		-3 423	19 546
Zmiana stanu zapasów		19 550	-76 955
Zmiana stanu rezerw		1 407	8
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych (wycena udziałów Hakamore)		9 170	
Inne zmiany w kapitale obrotowym		978	-37
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		45 016	-13 940
Zapłacony podatek dochodowy		-4 109	-5 211
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		40 908	-19 151
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		48	
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych			-22
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych			
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			560
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych			
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym			
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych			
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie aktywów finansowych - udziały			
Otrzymane dywidendy		1 264	1 719
Otrzymane odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		2 251	17 052

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		3 563	19 309
Wpływy od akcjonariuszy			
Wypłaty na rzecz właścicieli			-4 844
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		79 711	59 465
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-86 320	-77 654
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu			
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			
Wydatki na wykup/zakup instrumentów dłużnych		-12 070	
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-14 012	-10 699
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		-32 690	-33 731
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		28 000	61 574
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>		<u>11 780</u>	<u>-33 574</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
<u>Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych</u>		<u>11 780</u>	<u>-33 574</u>
Środki pieniężne na koniec okresu		39 780	28 000
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		21 981	24 869

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2023	173 000	18 283		131 155	14 983		337 421
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				14 983	-14 983		-
Łączne zyski (straty) za okres					16 583		16 583
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							-
Wkłady właścicieli							-
Wypłaty na rzecz właścicieli-dywidenda							-
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Stan na 31-12-2023	173 000	18 283		146 138	16 583		354 005

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2022	173 000	18 283		119 230	16 769	-	327 282
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				11 925	-11 925		-
Łączne zyski (straty) za okres					14 983		14 983
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							-
Wkłady właścicieli							-
Wypłaty na rzecz właścicieli-dywidenda					-4 844		-4 844
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							-
Stan na 31-12-2022	173 000	18 283		131 155	14 983		337 421

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

Do wartości niematerialnych Grupa Kapitałowa zalicza aktywa spełniające następujące kryteria: można je wyłączyć lub wydzielić z jednostki gospodarczej i sprzedać, przekazać, licencjonować albo oddać do odpłatnego użytkowania osobom trzecim, zarówno indywidualnie, jak też łącznie z powiązanymi z nimi umowami, składnikami aktywów bądź zobowiązań lub wynikają z tytułów umownych bądź innych tytułów prawnych, bez względu na to, czy są zbywalne albo możliwe do wyodrębnienia z jednostki gospodarczej lub z innych tytułów czy też zobowiązań.

Początkowe ujęcie składnika wartości niematerialnych następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika aktywów (tj. kwotę należną sprzedającemu pomniejszoną o podlegające odliczeniu podatki: od towarów i usług oraz akcyzowy), obciążenia o charakterze publicznoprawnym (w przypadku importu) oraz nakłady bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do użytkowania zgodnie z jego planowanym przeznaczeniem. Rabaty, upusty udzielone przez sprzedającego oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Jeśli składnik wartości niematerialnych nabyty jest w zamian za instrumenty kapitałowe Spółki sporządzającej sprawozdanie finansowe, cena nabycia składnika aktywów odpowiada wartości godziwej wyemitowanych instrumentów kapitałowych, która równa się wartości godziwej danego składnika aktywów.

Zgodnie z MSR 23, koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, włącza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy składniki wartości niematerialnych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa aktywów może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwaną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwana jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków lub strat.

Odpisów amortyzacyjnych wartości niematerialnych dokonuje się w drodze rozłożenia ich wartości początkowej na okres przewidywanej ekonomicznej użyteczności. Amortyzacji dokonuje się, poczynając od pierwszego dnia miesiąca, w którym przyjęto do użytkowania wartości niematerialne. Amortyzację przerywa się w końcu tego miesiąca, w którym nastąpi zrównanie wartości zakumulowanej amortyzacji z wartością początkową lub w którym przeznaczono do likwidacji, sprzedano lub stwierdzono niedobór składnika majątkowego wartości niematerialnych i prawnych.

Odpisy amortyzacyjne od składników wartości niematerialnych dokonywane są liniowo przy zastosowaniu następujących stawek:

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
oprogramowanie komputerowe	5%-50%
pozostałe wartości niematerialne	20%-50%

Poprawność stawek amortyzacji stosowanych w odniesieniu do poszczególnych składników wartości niematerialnych jest weryfikowana nie rzadziej niż raz do roku. Wszelkie zmiany wynikające z weryfikacji stawek amortyzacyjnych wpływają (jako zmiana wielkości szacunkowych) na odpowiednią korektę dokonywanych w bieżącym roku obrotowym oraz w następnych latach obrotowych odpisów amortyzacyjnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które jeszcze nie są użytkowane (w budowie), poddaje się co roku weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Ewentualny odpis aktualizujący ujmuje się w ciężar rachunku zysków i strat.

Z wyjątkiem prac rozwojowych, wartości niematerialne wytworzone przez jednostkę we własnym zakresie nie są ujmowane w aktywach, a nakłady poniesione na ich wytworzenie są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Koszt wytworzenia składnika wartości niematerialnych (prace rozwojowe) obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego wytwarzania lub przystosowania do używania do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania), w tym również niepodlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy.

Dana pozycja wartości niematerialnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe stosuje się model kosztu historycznego, zgodnie z którym składniki aktywów są ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej

netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują przesłanki wskazujące na utratę wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwanej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwana wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. Strata z tytułu utraty wartości nie podlega odwróceniu w następnym okresie. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Zgodnie z MSR 23, koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, włącza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, stawki amortyzacyjne dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynoszą:

Tytuł	Stopa amortyzacji rocznej
Grunty (prawa wieczystego użytkowania)	nie są amortyzowane
Budynki i budowle	1,5% – 2,5%
Maszyny i urządzenia techniczne	7% – 30%
Środki transportu	10-20%
Inwestycje w obcych środkach trwałych	w proporcji do okresu użytkowania głównego aktywa

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w pierwszym okresie miesięcznym następującym po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do użytkowania. Poprawność stosowanych stawek amortyzacji jest okresowo weryfikowana (raz do roku), powodując korektę odpisów amortyzacyjnych w następnych latach.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a

wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwaną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwana jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące w toku budowy lub montażu są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

W przypadku trwałego zaniechania dokonywania nakładów na środki trwałe w budowie ogół poniesionych kosztów związanych z wykonywanymi dotychczas pracami obciąża koszty okresu. Dopuszcza się zawieszenie inwestycji w przypadku, gdy istnieje uzasadniony zamiar kontynuowania tej inwestycji w okresach następnych. Zawieszenia inwestycji dokonuje się na podstawie decyzji Zarządu Spółki. Na każdy dzień bilansowy nakłady na środki trwałe w budowie podlegają analizie co do utraty wartości i konieczności dokonywania ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości.

Zaliczki przekazane na zakup Rzeczowych Aktywów Trwałych prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji pozostałych należności krótkoterminowych.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte w drodze decyzji administracyjnej wprowadzane jest do bilansu w wartości godziwej. Za wartość godziwą prawa przyjmuje się jedną z dwóch wartości, wartość rynkową tego prawa, jeśli Spółka dysponuje takimi informacjami lub wartość ustaloną przez rzeczoznawcę.

Nadwyżkę ustalonej w ten sposób wartości godziwej ponad kwotę kosztów poniesionych na nabycie prawa wieczystego użytkowania gruntów w drodze decyzji administracyjnej wykazuje się drugostronnie w „zysku z lat ubiegłych”.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte na rynku wtórnym jest wyceniane według ceny nabycia i nie podlega przeszacowaniu. Prawo wieczystego użytkowania gruntu jest amortyzowane proporcjonalnie do okresu na jakie zostało przyznane.

Leasing

Umowy leasingu ujmowane są zgodnie z MSSF 16 – do wszystkich umów leasingu stosowane jest jedno podejście w zakresie ujmowania i wyceny (za wyjątkiem leasingów krótkoterminowych i leasingów o niskiej wartości). W przypadku zidentyfikowania umowy zawierającej leasing wykazywane są zobowiązania z tytułu leasingu oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania danego składnika aktywów.

Na moment pierwszego ujęcia, ujmowane jest zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą procentową jednostki. W skład płatności leasingowych wchodzi: stałe opłaty pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty leasingowe,

które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem indeksu lub stawki obowiązujących na datę rozpoczęcia trwania umowy, kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej; cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji. Jednocześnie wykazane zostaje aktywne z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowane o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę.

Po początkowym ujęciu zobowiązanie z tytułu leasingu wykazywane jest poprzez: zwiększenie wartości bilansowej o wartość odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu oraz zmniejszenie wartości bilansowej w wysokości zapłaconych opłat leasingowych oraz zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na jednostkę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Spółka zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Spółka amortyzuje aktywne z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Spółka amortyzuje aktywne z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia umowy do wcześniejszej z dwóch dat: daty zakończenia okresu ekonomicznego użytkowania aktywa lub daty końca umowy leasingu.

Przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosowana jest krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, należna do zapłaty, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pozyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

Nieodnawialne zasoby naturalne

Nieodnawialne zasoby naturalne początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem lub przystosowywaniem tego aktywa do użytkowania.

Koszty poniesione po dacie przyjęcia nieodnawialnych zasobów naturalnych do ewidencji (użytkowania) ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Po początkowym ujęciu nieodnawialne zasoby naturalne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Amortyzacja liczona jest w sposób naturalny.

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa nieodnawialnych zasobów naturalnych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tego aktywa pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwaną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwana jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

Dana pozycja nieodnawialnych zasobów naturalnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania nieodnawialnych zasobów naturalnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

Aktywa trwałe i grupy aktywów netto są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży, a nie w rezultacie ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (lub grupa aktywów netto przeznaczonych do zbycia) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest bardzo prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, a także grupy aktywów netto przeznaczonych do sprzedaży, wyceniane są po niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia.

Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

Umorzeń (amortyzacji) środków trwałych i wartości niematerialnych o niskiej wartości początkowej (nie przekraczającej 10.000 złotych) dokonuje się w sposób uproszczony poprzez dokonanie odpisów jednorazowo całej wartości początkowej tych środków trwałych.

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia środka trwałego do użytkowania określanego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania środka trwałego.

Spółka stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, określanego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania wartości niematerialnej i prawnej.

Weryfikacje stawek amortyzacyjnych uznaje się za przeprowadzoną, gdy objęte nią zostaną wszystkie składniki majątku trwałego o wartości netto przekraczającej 50 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to grunty oraz budynki i budowle nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków, np. osiągnięcia przychodów z tytułu przychodów z czynszów dzierżawnych. Aktywa te nie są użytkowane przez Spółkę.

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy.

Zapasy

Materiały bezpośrednio i pośrednio w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód materiałów bezpośrednich i pośrednich następuje wg metody FIFO. Przyjęta cena nabycia może stanowić cenę zakupu, pod warunkiem, że ponoszone koszty związane z zakupem materiałów stanowią wartość nieistotną w stosunku do ceny zakupu. Do wartości ceny nabycia materiałów w przerobie zalicza się również koszty magazynowania niezbędne w trakcie procesu produkcyjnego.

Towary w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód towarów następuje wg cen FIFO.

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, są – zgodnie z główną zasadą MSR 23 aktywowane jako produkcja w toku.

Grunty i nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży traktowane jako towary są ewidencjonowane i rozchodowane wg zasady szczegółowej identyfikacji.

Wyroby gotowe, półfabrykaty i produkty w toku wycenia się według rzeczywistych kosztów poniesionych na wytworzenie wyrobów gotowych.

W przypadku działalności deweloperskiej wszystkie nakłady związane z realizacją zadania aktywowane są w zapasach jako produkcja w toku.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (innych niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez Spółkę od urzędów skarbowych) oraz kosztów transportu, załadunku i wyładunku, a także innych kosztów dających się bezpośrednio przyporządkować do pozyskania wyrobów gotowych, materiałów i usług. Przy określaniu kosztów zakupu odejmuje się upusty, rabaty handlowe i inne podobne pozycje.

Jak produkcję w toku wykazuje się również nakłady poniesione na realizację umowy o budowę przed zawarciem umowy pod warunkiem, że istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

Wycena zapasów na dzień bilansowy następuje wg cen nabycia lub zakupu, kosztu wytworzenia nie wyższych jednak od cen ich sprzedaży netto (wartości netto możliwej do uzyskania). Wartość netto możliwa do uzyskania jest to różnica między szacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej a szacowanymi kosztami wykończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów obrotowych związane z utratą ich wartości lub wycena na dzień bilansowy obciążają pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny dokonania odpisu aktualizującego wartość rzeczowych składników obrotowych jest odnoszona na dobro pozostałych przychodów operacyjnych. Okoliczności wskazujące na konieczność dokonania odpisu aktualizującego wartość zapasów to w szczególności:

- utrata wartości użytkowej zapasów (zniszczenie, przeterminowanie zapasów),
- stan zapasów przekracza zapotrzebowanie i możliwości zbycia przez Spółkę,
- niska rotacja zapasów,
- utrata wartości rynkowej na skutek stosowania przez konkurencję niższych cen sprzedaży.

Na dzień bilansowy sporządza się analizę wiekową zapasów w podziale na poszczególne asortymenty i ustala się wysokość odpisów aktualizujących.

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Dla należności handlowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie w zakresie ustalenia oczekiwanej utraty wartości Spółka stosuje model uproszczony szacując oczekiwaną utratę wartości w całym okresie życia, stosując macierze opóźnień płatniczych bazujących na danych historycznych, z uwzględnieniem wymogów standardu 9 w odniesieniu do obecnych i prognozowanych warunków gospodarczych standardu w odniesieniu do obecnych i prognozowanych

warunków gospodarczych. Należności od odbiorców ujmuje się początkowo w cenie transakcyjnej. Po początkowym ujęciu należności wycenia się: należności nieprzekazywane do faktoringu pełnego: w wysokości zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisów z tytułu oczekiwanej straty kredytowej (przy czym należności od odbiorców z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania nie podlegają dyskontowaniu), należności przekazywane do faktoringu pełnego: wg wartości godziwej przez wynik finansowy, przy czym ze względu na krótki termin pomiędzy ujęciem należności a przekazaniem do faktora oraz niskie ryzyko kredytowe kontrahenta (faktora) wartość godziwa tych należności jest zbliżona do wartości bilansowej.

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Rozliczenia międzyokresowe

W celu zachowania współmierności przychodów i kosztów związanych z ich osiągnięciem rozgraniczane są koszty i przychody dotyczące poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów, wykazywane są w ramach rozliczeń międzyokresowych czynnych, natomiast bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym. Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonywane są stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny. Zakres typowych nakładów rozliczanych w czasie obejmuje w szczególności:

- opłacone z góry prenumeraty prasy,
- składki na ubezpieczenia majątkowe,
- koszty dzierżawy (czynsze),
- opłaty za zajęcie pasa drogowego.

W pozycji biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów ujmowane są pozycje w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują przede wszystkim kwoty, środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych, rozliczane równolegle do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych sfinansowanych z tych źródeł.

Instrumenty finansowe

Jako instrument finansowy kwalifikuje się każdą umowę, która skutkuje jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze. Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat;
- aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub będące częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków;
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności;
- aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;

- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w bilansie, gdy staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmują się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się z bilansu, w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub zostały zrzeczone.

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Spółka wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania.

Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy odbywa się w sposób następujący:

- według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej: inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, pożyczki i należności oraz pozostałe zobowiązania finansowe.; wycena może odbywać się także w wartości wymagającej zapłaty, jeśli efekty dyskonta nie są znaczące;
- według wartości godziwej: aktywa i zobowiązania finansowe z kategorii wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat oraz kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmują się w kapitale własnym.

Skutki wyceny aktywów i zobowiązań finansowych zakwalifikowanych do pozostałych kategorii ujmują się w rachunku zysków i strat.

Rachunkowość zabezpieczeń

Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją wykazywane są w wartości godziwej z uwzględnieniem zmian tej wartości:

- w części uznanej za skuteczne zabezpieczenie – bezpośrednio w kapitale własnym,
- w części uznanej za nieskuteczną – w rachunku zysków i strat.

Instrumenty pochodne zabezpieczające wartość godziwą aktywów i zobowiązań wykazywane są w wartości godziwej. Skutki zmiany wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

Sporządzający sprawozdanie finansowe zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli:

- o instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się dalej w odrębnej pozycji w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- o zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone są bezpośrednio na kapitał własny, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- o zaprzestano oczekiwać realizacji planowanej transakcji, wobec tego wszystkie skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – tworzony jest z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty tej emisji. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Niepodzielony wynik finansowy obejmuje: kwoty powstałe z podziału zysku, niepodzielony wynik z lat ubiegłych, skutki błędów poprzednich okresów.

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

W momencie początkowego ujęcia wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem danego kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według skorygowanej ceny nabycia w postaci zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy obliczaniu skorygowanej ceny nabycia uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zobowiązania

Po początkowym ujęciu wszystkie zobowiązania, z wyjątkiem zobowiązań wycenianych wg wartości godziwej, wycenia się, co do zasady, w skorygowanej cenie nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Jednakże zobowiązań o terminie wymagalności nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego nie dyskontuje się.

Zobowiązania prezentuje się w sprawozdaniu finansowym w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe. Ponadto wyodrębnia się zobowiązania wobec jednostek powiązanych oraz zobowiązania wobec pozostałych jednostek.

Zaliczki otrzymane od kontrahentów na poczet realizacji usług prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji bilansu – zobowiązania krótkoterminowe jako zaliczki otrzymane na dostawy.

Zobowiązania stanowią również kwoty związane z rozliczeniem usług budowlanych oraz innych usług długoterminowych.

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym obowiązkiem, powstającym na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, nie w pełni podlegających kontroli Spółki lub obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu, ponieważ:

- o nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązków lub;
- o kwoty zobowiązania nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Zidentyfikowane zobowiązania warunkowe podlegają prezentacji w sprawozdaniu finansowym w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na sporządzającym sprawozdanie finansowe ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Jeżeli sporządzający sprawozdanie finansowe spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. Spółka tworzy rezerwy na przyszłe naprawy gwarancyjne na drodze szacunków opartych na przeszłych zdarzeniach związanych z poniesionymi wydatkami z tego tytułu.

W przypadku gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowania zewnętrznego.

Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw następuje na dzień, na który okazały się zbędne. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, powoduje wykorzystanie rezerwy.

Jednostka tworzy rezerwy na straty z tytułu kontraktów budowlanych lub podobnych, w momencie dokonania szacunku straty.

Rezerwy na świadczenia pracownicze

Sporządzający sprawozdanie tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy a także na odprawy emerytalne.

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na podstawie faktycznej liczby dni niewykorzystanych urlopów w bieżącym okresie powiększonej o liczbę dni niewykorzystanych urlopów z okresów poprzednich. Rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności ujmuje się po potrąceniu wszelkich kwot już zapłaconych. Rezerwa urlopową nie podlega zdyskontowaniu.

Rezerwę na odprawy emerytalne tworzy się na podstawie liczby pracowników i liczby lat pozostających do chwili odejścia na emeryturę. Rezerwa na odprawy emerytalne podlega zdyskontowaniu.

Przychody

Wysokość przychodów Jednostka ustala według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Wartość godziwą zapłaty ustala się dyskontując wszystkie przyszłe wpływy w oparciu o kalkulacyjną stopę procentową. Kalkulacyjną stopę procentową w sposób najprostszy ustala się na poziomie stopy procentowej stosowanej do podobnego instrumentu finansowego wyemitowanego przez wystawcę posiadającego podobną wiarygodność kredytową lub stopy procentowej dyskontującej wartość nominalną instrumentu finansowego do bieżącej, gotówkowej ceny sprzedaży towaru lub usługi.

Różnicę pomiędzy nominalną i godziwą wartością należności (dyskonto) ujmuje się jako koszty działalności, której dotyczą należności.

Kwotę przychodów wynikających z transakcji określa się zazwyczaj w drodze umowy między Jednostką a kupującym bądź użytkownikiem składnika aktywów. Jej wysokość ustala się według wartości godziwej zapłaty, uwzględniając kwoty rabatów handlowych oraz rabatów hurtowych przyznanych przez Jednostkę. Jeżeli wynik transakcji dotyczącej świadczenia usług można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- o kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- o przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści związane z prawem własności do rzeczy
- o istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji;
- o stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób;
- o koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Ujęcie przychodów poprzez odwołanie się do stopnia zaawansowania realizacji transakcji jest często określane jako metoda stopnia zaawansowania. Zgodnie z tą metodą przychody ujmuje się w tych okresach, w których odbywa się świadczenie usług. Ujmowanie przychodów oparte o powyższą metodę dostarcza użytecznych informacji na temat zasięgu działalności usługowej oraz wyników tejże działalności w danym okresie. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeśli występuje niepewność dotycząca ściągalności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę zawansowania opartą na relacji kosztów poniesionych do całkowitych kosztów przewidywanych do wykonania danej usługi.

Jeżeli wyniku transakcji dotyczącej świadczenia usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka spodziewa się odzyskać. Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku transakcji, a odzyskanie poniesionych kosztów nie jest prawdopodobne, nie ujmuje się przychodów, zaś wydatki poniesione zalicza się do kosztów. Jeżeli niepewność uniemożliwiająca wiarygodne oszacowanie wyniku umowy została usunięta, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy.

Przychody z tytułu odsetek wynikających z przekazania przez jednostkę aktywów do używania innej jednostce (np. pożyczka, leasing finansowy) wykazuje się z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Tantiemy (np. wynikającej z udzielonych licencji lub podobnych praw) wykazuje się w oparciu o zasadę memoriału zgodnie z istotą zawartych umów.

Dywidendy wykazuje się w momencie ustalenia praw jednostki do ich otrzymania. Przychody z transakcji barterowych

wykazuje się tylko wtedy, gdy mają one treść ekonomiczną.

Koszty

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności.

Koszt własny sprzedaży na dzień bilansowy koryguje się o zmianę wartości godziwej instrumentów finansowych zabezpieczających przepływy pieniężne, w przypadku, gdy transakcja przestaje być efektywna oraz w przypadku zrealizowania się pozycji zabezpieczanej.

Rachunek kosztów prowadzony jest w układzie miejsc powstawania kosztów oraz w układzie rodzajowym, przy czym za podstawowy układ sprawozdawczy kosztów w rachunku zysków i strat przyjmuje się wariant kalkulacyjny.

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

- koszt wytworzenia sprzedanych produktów,
- koszt wytworzenia sprzedanych usług,
- wartość sprzedanych towarów i materiałów.

Ponadto kosztami okresu sprawozdawczego, wpływającymi na wynik finansowy, są pozostałe koszty operacyjne, związane pośrednio z działalnością operacyjną, w tym w szczególności:

- Koszty zarządu.
- Koszty sprzedaży.
- Strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych.
- Przekazane darowizny.
- Utworzone rezerwy na sprawy sporne, kary i odszkodowania i inne koszty pośrednio związane z działalnością operacyjną, a także koszty finansowe związane z finansowaniem działalności.

Transakcje w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji lub kursu określonego w towarzyszącym danej transakcji kontrakcie terminowym typu „forward”.

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego kursu zamknięcia (kursu natychmiastowej realizacji, wykonania), tzn. po kursie natychmiastowej realizacji z dnia bilansowego. Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

Za kurs obowiązujący w dniu zawarcia transakcji przyjmuje się kurs średni NPB ogłoszony na dzień poprzedzający dzień przeprowadzenia transakcji.

Za kurs natychmiastowej realizacji na dzień bilansowy przyjmuje się kurs średni NBP ogłoszony na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy

Na obowiązkowe obciążenia wyniku składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony. Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji

kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości. Podstawą wyliczenia podatku odroczonego są różnice pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Składnik aktywów tworzony jest również w oparciu o możliwe do rozliczenia straty podatkowe przenoszone na kolejny okres jak również niewykorzystane ulgi podatkowe.

Składnik aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego mogą być kompensowane w przypadku, kiedy przewiduje się, że realizacja składnika aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego nastąpi w tym samym okresie rozliczeniowym.

Pozycja aktywów lub zobowiązanie podatkowe nie powstaje, jeśli różnica przejściowa wynika z tytułu wartości firmy albo z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy. Rezerwa z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawana od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w podmioty zależne i stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis. Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczony jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczony jest również rozliczany bezpośrednio w kapitale własnym.

Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję obliczany jest poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przysługujący akcjonariuszom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji występujących w danym okresie.

Rozwodniony zysk na jedną akcję dla każdego okresu jest obliczany poprzez podzielenie zysku netto za dany okres skorygowanego o ewentualne zmiany zysku wynikające ze zmiany potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe przez skorygowaną średnią ważoną liczbę akcji zwykłych.

Połączenia i konsolidacja

Jednostki zależne to wszystkie jednostki gospodarcze (w tym jednostki strukturyzowane), nad którymi Sporządzający sprawozdanie finansowe sprawuje kontrolę. Sporządzający sprawozdanie finansowe sprawuje kontrolę nad jednostką, wówczas, gdy jest narażona lub ma prawo do zmiennych zwrotów ze swojego zaangażowania w tę jednostkę oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przeniesienia kontroli do grupy. Konsolidacji zaprzestaje się od dnia zaprzestania sprawowania kontroli.

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięcia realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

Zmiany udziału własnościowego w jednostkach zależnych, które nie skutkują utratą kontroli transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe – tj. jako transakcje z właścicielami, działającymi w ramach uprawnień właścicieli kapitału. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanej zapłaty a nabytym udziałem w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym. Zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących również wykazuje się w kapitale własnym.

W momencie utraty kontroli przez grupę ewentualny zachowany udział w jednostce podlega wycenie do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, przy czym zmiana wartości bilansowej jest ujmowana w wyniku finansowym. Wartość godziwa stanowi początkową wartość bilansową dla potrzeb późniejszego wykazywania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego przedsięwzięcia lub składnika aktywów finansowych. Dodatkowo, wszelkie kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do danej jednostki wykazuje się tak, jak gdyby grupa bezpośrednio zbyła odnośne aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się do wyniku finansowego.

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmujący ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięta na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwaną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego wszystkie łączące się podmioty znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron zarówno przed, jak i po połączeniu oraz kontrola ta nie jest tymczasowa. W szczególności, chodzi tu o takie transakcje, jak transfer spółek lub

przedsięwzięć pomiędzy jednostkami Grupy lub połączenie jednostki dominującej z jej jednostką zależną.

Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą Spółka stosuje metodę łączenia udziałów.

Zasada zakazu kompensat

Zasada ta dotyczy zakazu kompensowania aktywów i zobowiązań, chyba że MSSF wymaga lub dopuszcza dokonanie kompensaty. Pozycje przychodów i kosztów można kompensować wtedy i tylko wtedy, gdy:

- kompensata wymagana jest przez MSSF,
- zyski, straty i powiązane z nimi koszty wynikające z tych samych lub zbliżonych transakcji lub zdarzeń nie są istotne.

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

- zyski i straty na sprzedaży aktywów trwałych, łącznie z inwestycjami i aktywami służącymi działalności operacyjnej, ujmowane są w wysokości różnicy między przychodami osiągniętymi ze sprzedaży a wartością bilansową danego składnika aktywów powiększoną o koszty sprzedaży;
- wydatki związane z rezerwą, które na mocy umowy są refundowane przez stronę trzecią (np. gwarancja udzielona przez dostawcę) kompensuje się z odnośną kwotą refundacji;
- aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się jako nadwyżkę aktywa lub rezerwy;
- zaliczki otrzymane na wykonanie prac wynikających z umów o usługę budowlaną kompensuje się z wartością należnych przychodów wynikającą z tych umów, pod warunkiem możliwości kompensaty na podstawie zapisów umowy;
- zyski i straty powstałe z tytułu grupy zbliżonych transakcji ujmuje się w kwocie netto, np. zyski i straty z tytułu różnic kursowych lub zyski i straty z tytułu wyceny instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu i zabezpieczających ujętych w wyniku finansowym, zyski lub straty z tytułu dyskonta rozrachunków długoterminowych;
- należności i zobowiązania z tytułu rozliczenia podatku VAT naliczonego i należnego, dotyczącego przyszłych okresów rozliczeniowych.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

Zmiany zasad (polityki) rachunkowości dokonuje się w przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących rachunkowości, gdy doprowadzi to do tego, iż zawarte w sprawozdaniu finansowym informacje o wpływie transakcji, innych zdarzeń i warunków na sytuację finansową, wynik finansowy czy też przepływy pieniężne, będą bardziej wiarygodne.

W przypadku dokonania zmian polityki rachunkowości zakłada się, że nowe zasady rachunkowości były stosowane od zawsze. Korekty z tym związane wykazuje się jako korekty kapitału własnego – w pozycji zysk/strata z lat ubiegłych. Dla zapewnienia porównywalności danych należy dokonać odpowiednich zmian sprawozdań finansowych (danych porównywalnych) za lata poprzednie w taki sposób, aby sprawozdania te również uwzględniały dokonane zmiany zasad rachunkowości.

Pozycje sprawozdania finansowego ustalone na podstawie szacunku podlegają weryfikacji w sytuacji, gdy zmieniają się okoliczności będące podstawą dokonanych szacunków lub w wyniku pozyskania nowych informacji czy zdobycia większego doświadczenia.

Korekty spowodowane usunięciem istotnych błędów poprzednich okresów odnosi się na kapitał własny – w pozycji zyski/straty z lat ubiegłych. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego należy przyjąć założenie, że błąd skorygowano już w okresie, w którym został popełniony. Oznacza to, że kwota korekty odnoszącej się do poprzedniego okresu sprawozdawczego powinna być uwzględniona w rachunku zysków i strat tego okresu.

Pozycje wyjątkowe

Pozycje wyjątkowe są ujawniane w sprawozdaniu finansowym oddzielnie wtedy, gdy jest to niezbędne dla zrozumienia sytuacji finansowej i wyników sporządzającego sprawozdanie finansowe. Są to znaczące pozycje przychodów lub kosztów, które zostały wykazane oddzielnie z uwagi na istotność kwot lub charakteru zdarzenia.

Segmenty z działalności

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Spółka identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty, które są regularnie weryfikowane przez Zarząd w celu alokacji zasobów do poszczególnych segmentów oraz oceny wyników ich działalności. Ocena działalności segmentów dokonywana jest głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT.

W grupie, w ramach której prowadzi działalność jednostka identyfikuje się następujące segmenty:

Działalność budowlano montażowa	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność wystawowo targowa	Pozostałe
---------------------------------------	-----------------------------	---	-------------------------------------	-----------

Do grupy pozostałe przypisuje się pozostałą działalność poboczną, która nie ma wpływu na ocenę sytuacji finansowej jednostki. Wszystkie aktywa i pasywa przypisywane są do głównych segmentów działalności.

Jednostka działa w segmencie: działalność deweloperska oraz działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej.

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy o usługę budowlaną. Ocena opiera się na analizie prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści ekonomicznych związanych z daną umową. Przychody z wykonania kontraktów budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Budżety kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji. Jeżeli stopień zaawansowania usługi nie może być na dzień bilansowy wiarygodnie ustalony, przychód ustala się w wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów. Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową składnika majątku lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Ocena opiera się na oszacowaniu przyszłych wpływów i wypływów pieniężnych pochodzących z dalszego użytkowania składnika aktywów i z tytułu jego ostatecznego zbycia oraz zastosowania odpowiedniej stopy dyskontowej do tych przyszłych przepływów pieniężnych.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości akcji (udziałów) w

jednostkach zależnych. Test na utratę wartości, ośrodka wypracowującego środki pieniężne, opiera się o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych (metoda DCF), generowanych przez spółkę. Analogicznie test na utratę wartości przeprowadzany jest dla wartości firmy.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny prawdopodobieństwa zapłaty należności, poprzez uwzględnienie ich przeterminowania, ustanowionych zabezpieczeń oraz sytuacji dłużnika, osobno dla każdej transakcji.

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie nakładów niezbędnych do wypełnienia danego obowiązku na dzień bilansowy, związanego z trwającymi sporami sądowymi. Ocena opiera się na oszacowaniu kwoty, jaką Jednostka powinna by zapłacić wypełniając dany obowiązek na dzień bilansowy.

Sporządzający sprawozdanie finansowe rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych dochodów podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Jednostki szacowania proporcji dotychczas poniesionych kosztów umowy w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy. W uzasadnionych przypadkach, gdy metoda ta nie odzwierciedlałaby wiarygodnie stanu zaawansowania wykonania umowy, może być stosowana inna metoda, rzetelnie odzwierciedlająca stan zaawansowania realizacji umowy. Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Jednostka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Jednostka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej w oparciu o metodę DCF opartą o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu stosowana jest krańcowa stopa procentową leasingobiorcy.

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Jednostka nie wprowadziła w bieżącym roku zmian w polityce rachunkowości.

X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2022r	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 3 "Połączenia przedsięwzięć" - aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSR 16 "Rzeczowe aktywa trwałe" - przychody z produktów wyprodukowanych w okresie przygotowania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MRS 37 "Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe" - wyjaśnienia nt. kosztów ujmowanych w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczny program poprawek 2018 - 2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 "Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy", MSSF 9 "Instrumenty finansowe", MSR 41 "Rolnictwo" oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 "Leasing	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2023r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" oraz zmiany do MSSF 17	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce - kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" - definicja wartości szacunkowych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" - obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, tj. leasing	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - informacje porównawcze	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2024r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2022									
Koszty	813	11 557	62		762	256			13 450
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-974	-37		-642				-1 653
Wartość księgowa netto	813	10 583	25	-	120	256	-	-	11 797
Zwiększenia					16	6			22
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia		-276	-11		-22				-309
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-276	-11		-22				-309
Różnice kursowe									
Stan na 31-12-2022									
Wartość księgowa netto	813	10 306	14	-	113	262	-	-	11 509
Stan na 01-01-2023									

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Koszty	813	11 557	62		778	262			13 472
Umorzenie		-1 250	-48		-665				-1 962
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	813	10 306	14		113	262			11 509
Stan na 31-12-2023									
Koszty	765	10 994	36	-	712	262	-	-	12 769
Zwiększenia w tym:									
-nabycia									
nabycia jednostki powiązane									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne									
Zmniejszenia w tym:	-48	-561	-26		-66				-702
-zbycie	-48	-561	-26		-66				-702
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne									
Umorzenie	-	-965	-28	-	-623	-	-	-	-1 615
Zwiększenia w tym:		-276	-6		-25				-307
-amortyzacja		-276	-6		-25				-307
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia		561	26		66				654
-zbycie		561							

-przesunięcia do grupy
przeznaczonych do
sprzedaży

-przeniesienia									
-inne			26		66				93
Odpisy aktualizujące									

-odpisy aktualizujące

-cofnięcia odpisów aktualizujących									
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Różnice kursowe

Wartość netto	765	10 030	8	-	89	262	-	-	11 154
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe własne	11 154	11 509
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	11 154	11 509
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	10 795	11 119

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem		

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Koszty		
Umorzenie		
Razem		

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2022	15 138	4 316	19 454
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-560	-560
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2022	15 138	3 757	18 895
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	6 806	-3 757	
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów			
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2023	21 944		21 944

Kwota wykazana w sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy dotyczy:
niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Woli Pękoszewskiej,
niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej,
niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej
nieruchomości zabudowanej w Skierniewicach przy ulicy Sobieskiego

W wyniku korekty wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na podstawie sporządzonych operatów szacunkowych Spółka dokonała odpisu w pełnej wysokości wartość budynku położonego w Skierniewicach przy ulicy Sobieskiego oraz przeszacowania do wartości godziwej gruntów stanowiących własność Spółki.

Wynik z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych Spółka ujęła w rachunku zysków i strat.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Własne	21 944	18 895
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	21 944	18 895

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem		

Pozycja nie występuje

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Wartość księgowa	21 944	18 895
Przychody z czynszów	503	530
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-52	-105
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	<u>451</u>	<u>425</u>
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania		

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
I		
II	21 944	18 895
III		
Razem	21 944	18 895

MSSF 13 wprowadza hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych - 3 poziomy hierarchii ustalania wartości godziwej.

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku i jest traktowany jako źródło najbardziej wiarygodnych danych. Dane z tego poziomu powinny być stosowane zawsze, gdy tylko jest to możliwe.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi. MSSF 13 wyróżnia trzy główne metody wyceny wartości godziwej: podejście rynkowe; podejście kosztowe; podejście przepływowe.

Nota 3. Wartości niematerialne

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2022						
Koszty			1 566			1 566
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 060			-1 060
Wartość księgowa netto			506			506
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-180			-180
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-180			-180
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2022						
Wartość księgowa netto	-	-	326	-	-	326
Stan na 01-01-2023						
Koszty			1 566			1 566
Umorzenie			-1 240			-1 240
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	-	174	-	-	174
Stan na 31-12-2023						
Koszty			1 518			1 518
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:	-	-	-47	-	-	-47
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne			-47			-47
Umorzenie	-	-	-1 344	-	-	-1 344
Zwiększenia w tym:			-151			-151
-amortyzacja			-151			-151
-nabycia jednostki zależne						

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

-inne						
Zmniejszenia			47			47
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne			47			47
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
Wartość netto			174			174

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Wartości niematerialne własne	174	326
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	174	326

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem		

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Koszty	1 396	1 396
Umorzenie	-1 221	-1 072
Razem	174	324

Głównym elementem wartości niematerialnych jest system SAP. Okres użytkowania programu został ustalony na 10 lat a jego wartość rezydualna na kwotę 0,00 PLN

Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	955	9 002
Inwestycje kapitałowe w jednostkach stowarzyszonych	67 261	67 261
Inne aktywa finansowe		10 123
Razem	68 216	86 386

Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych	JHM 1 Sp. z o.o.w likwidacji-zakończenie likwidacji dnia 05.06.2023	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Hakamore Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.w likwidacji-likwidacja zakończona 30.06.2022r.	RAZEM
Stan na 01-01-2022	9 002	67 261	10 123	10 302	96 689
Zwiększenia					
Zmniejszenia				-10 302	-10 302
Różnice kursowe					
Stan na 31-12-2022	9 002	67 261	10 123		86 386
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym					
Dopłaty do kapitałów					
Odwrócenia odpisów aktualizujących					
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą					
Przekwalifikowania z innych kategorii					
Zakup udziałów					
Pozostałe zwiększenia					
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych					
Odpisy aktualizujące				-9 168	-9 168
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli					
Połączenia z jednostkami zależnymi					
Przekwalifikowania do innych kategorii					
Pozostałe zmniejszenia	-9 002				-9 002
Stan na 31-12-2023		67 261	955		68 216

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Istotną pozycję w aktywach Spółki stanowiły udziały w HAKAMORE Sp. z o. o. Sens ekonomiczny nabycia udziałów w HAKAMORE sprowadzał się nie do nabycia samych udziałów czy też instrumentów finansowych w celu czerpania w przyszłości korzyści ekonomicznych z ich posiadania, lecz zrealizowanie celu biznesowego w postaci nabycia własności nieruchomości gruntowej i powiększenie banku ziemi dla realizacji głównej działalności operacyjnej Spółki. Spółka HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości jest właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. 21 grudnia 2022 Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Politechniki i Jana Pawła II oraz ulic gen. Walerego Wróblewskiego i Sebastiana Felsztyńskiego (teren ten obejmuje między innymi nieruchomości których właścicielem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości), a 10 lipca 2023 wydane zostało obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego terenu.

Postanowieniem z dnia 01 lipca 2022r. Sąd Rejonowy dla m. st Warszawa w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych umorzył postępowanie upadłościowe HAKAMORE spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Warszawie. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził prawomocność niniejszego postanowienia z dniem 17 listopada 2023r.

W związku umorzeniem postępowania upadłościowego HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości w dniu 20.12.2023r. pomiędzy HAKAMORE Sp. z o.o., a JHM DEVELOPMENT S.A została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Przyrzeczona umowa sprzedaży tej nieruchomości została zawarta w dniu 25.01.2024r.

Do dnia przejęcia kontroli nad spółką HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości udziały w Spółce wykazywane były w cenie nabycia. Celem weryfikacji wartości udziałów na dzień bilansowy przeprowadzony został test na utratę wartości tych udziałów. Test na utratę wartości wykazał spadek wartości udziałów w Hakamore Sp. z o. o. do wysokości możliwej do uzyskania wartości majątku po likwidacyjnego.

Uchwałą nr 1 z dnia 01.07.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka została rozwiązana i postawiona w stan likwidacji z dniem 01.07.2022r.

Na podstawie Uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 06.06.2023r. w przedmiocie udzielenia absolutorium Likwidatorowi, wyznaczenia przechowawcy ksiąg i dokumentów rozwiązanej Spółki oraz zakończenia likwidacji Spółki Krajowy Rejestr Sądowy postanowieniem z dnia 29.06.2023r. sygnatura sprawy : 18393/23/981 dokonał wykreślenia podmiotu z Krajowego Rejestru Sądowego.

Podstawowe dane finansowe jednostek stowarzyszonych	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Aktywa razem	513 103
Zobowiązania długoterminowe	167 411
Zobowiązania krótkoterminowe	16 102
Kapitał własny	329 589
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	42,53%
Przychody ze sprzedaży	61 018
Zysk (strata) netto	10 181
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	10 181
Przepływy pieniężne netto razem	-1 458

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Dnia 05.04.2022r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało ujawnione podwyższenie kapitału spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. do wysokości 157 500tys.zł.

W podwyższonym kapitale zakładowym spółki Marywilska 44, JHM DEVELOPMENT S.A. posiada 1 339 800 udziałów o łącznej wysokości 66 990tys.zł. co stanowi 42,53% nowego kapitału zakładowego spółki.

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023	31.12.2022
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
udziały lub akcje	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe	35 173		4 900	40 073
w jednostkach powiązanych	35 173	-	4 900	40 073
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe	35 173		4 900	40 073
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	35 173	-	4 900	40 073

Pozycję bilansową „Krótkoterminowe aktywa finansowe” w wysokości 40 073 tys. zł stanowiła wartość obligacji na dzień 01.01.2023r., których emitentem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości. Ponadto Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

inne wierzytelności HAKAMORE Sp. z o. o. o. uznane przez Syndyka Masy Upadłości na liście wierzytelności.
Na dzień bilansowy Spółka HAKAMORE Sp. z o.o. spłaciła część wierzytelności w wysokości 4 900tys. zł.

Sens ekonomiczny nabycia udziałów w HAKAMORE oraz wierzytelności (w tym obligacji, których emitentem było HAKAMORE sprowadzał się nie do nabycia udziałów czy też instrumentów finansowych w celu czerpania w przyszłości korzyści ekonomicznych z ich posiadania, lecz zrealizowanie celu biznesowego w postaci nabycia własności nieruchomości gruntowej i powiększenie banku ziemi dla realizacji głównej działalności operacyjnej spółki.

Spółka HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości jest właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Celem nabycia przez JHM DEVELOPMENT S.A. udziałów oraz obligacji wyemitowanych przez HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości było pozyskanie atrakcyjnych gruntów dla celów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 21 grudnia 2022 Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Politechniki i Jana Pawła II oraz ulic gen. Walerego Wróblewskiego i Sebastiana Felsztyńskiego (teren ten obejmuje między innymi nieruchomości których właścicielem jest HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości), a 10 lipca 2023 wydane zostało obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego terenu.

Postanowieniem z dnia 01 lipca 2022r. Sąd Rejonowy dla m. st Warszawa w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych umorzył postępowanie upadłościowe HAKAMORE spółka z ograniczona odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Warszawie. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził prawomocność niniejszego postanowienia z dniem 17 listopada 2023r.

W związku umorzeniem postępowania upadłościowego HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości w dniu 20.12.2023r. pomiędzy HAKAMORE Sp. z o.o., a JHM DEVELOPMENT S.A została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Przyrzeczona umowa sprzedaży tej nieruchomości została zawarta w dniu 25.01.2024r.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: HAKAMORE Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach Uchwałą nr 1 z dnia 28 grudnia 2023r. postanowiło z dniem 01 stycznia 2024r. rozwiązać Spółkę. Zgodnie z podjętą uchwałą rozwiązanie Spółki nastąpi po przeprowadzeniu likwidacji.

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie występują.

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
<u>Należności długoterminowe</u>	2 102	3 576
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek	2 102	3 576
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych		
<u>Należności krótkoterminowe</u>	15 775	10 891

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

należności handlowe od jednostek powiązanych	1 332	1 084
należności handlowe od pozostałych jednostek	2 185	2 215
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych		
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych		
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek	2 192	2 192
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	2 850	50
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych	7 215	4 385
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	1	964
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Razem	17 877	14 467

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Należności brutto	18 053	14 716
nieprzeterminowane	17 711	14 436
wymagalne do 1 miesiąca	1 743	1 717
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	325	923
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	13 472	8 090
wymagalne od 1 roku do 5 lat	2 171	3 706
przeterminowane	342	280
przeterminowane do 1 miesiąca	140	118
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	89	64
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	23	33
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	89	65
odpis aktualizujący należności	-72	-131
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-104	-118
Należności netto	17 877	14 467

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2022	-394	-	-	-394
Zwiększenia	-249			-249
Rozwiązania	394			394
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2022	-249	-	-	-249
Zwiększenia	-174			-174
Rozwiązania	247			247
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2023	-176	-	-	-176

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Odpis aktualizujący należności został utworzony w odniesieniu do:

- należności przeterminowanych, których spłata przez nabywców jest zagrożona lub wyegzekwowanie ich przysparza trudności
- należności długoterminowych, których termin zapadalności przypada w okresie 1 do 10 lat i tworzony jest w związku z utratą pieniądza w czasie
- należności handlowych krótkoterminowych utworzony zgodnie z MSSF 9 na oczekiwane straty kredytowe. Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2021- 2023.

Współczynnik niewypełnienia zobowiązań przez kontrahentów i kalkulacje odpisu aktualizującego przedstawia poniższa tabela:

Wiekowanie 2023	Wartość	Odpis	Netto	Ekspozycja na ryzyko kredytowe	Odpis
termin	2 146		2 146	0,65%	14
0-30	141		141	1,56%	2
31-90	89		89	6,87%	6
91-180	7		7	24,00%	2
181-360	16		16	32,64%	5
powyżej	86		86	86,86%	75
ODPIS					<u>104</u>

Spółka stosuje wyliczenie odpisów na ryzyko kredytowe dla należności handlowych długoterminowych według MSSF 9 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowe i opiera się na modelu utraty wartości opartym na oczekiwanych stratach.

MSSF 9 wymaga dokonania oceny utraty wartości finansowych aktywów, w tym należności handlowych na podstawie oczekiwanych strat.

Segmentacja portfela należności

Należności handlowe Spółki, których termin płatności przekracza 1 rok dotyczą realizowanej w poprzednich latach sprzedaży ratalnej lokali mieszkalnych i miejsc postojowych. Sprzedaż ta realizowana od 2011 roku, dotyczyła głównie okresu słabej koniunktury na rynku deweloperskim i inwestycji o niskim tempie sprzedaży. Trzeba zaznaczyć, że w okresie poprawy koniunktury na rynku mieszkaniowym Spółka zaniechała tego rodzaju sprzedaży, co powoduje istotne zmniejszanie się z roku na rok wartości tego portfela.

Spółka dokonała segmentacji portfela należności na trzy kategorie:

1. Lokale mieszkalne - raty powyżej 3.000,- zł
2. Lokale mieszkalne - raty od 1.000,- do 3.000,- zł
3. Miejsca postojowe - raty do 1.000,-

Segmentacja opiera się na podstawie wspólnych cech ryzyka kredytowego - na założeniu, że wyższe raty miesięczne (powyżej 3 tys. zł) obciążone są większym ryzykiem niespłacalności niż raty o średnim (od 1 tys. zł do 3 tys. zł).

Segmentacja portfela na dzień 31.12.2023r – wg wielkości rat i wg terminów płatności rat miesięcznych.

Segmenty portfela należności	Należności 1 rok	Należności 1-3 lat	Należności powyżej 3 lat	Razem
Lokale mieszkalne - raty powyżej 3 tys.,zł	483	254	117	854
Lokale mieszkalne - raty od 1 tys. zł- do 3 tys. zł	787	643	854	2 285
Miejsca postojowe - raty do 1 tys. zł	153	141	162	456
Razem	1 423	1 037	1 133	3 594

Ocena ryzyka kredytowego

Dla każdego segmentu zostało ocenione ryzyko kredytowe na dzień bilansowy. Ocena objęła w odniesieniu do posiadanego portfela należności :

1. Analizę aktualnych warunków gospodarczych,
2. Ocenę zdolności kredytowej dłużników
3. Przewidywania dotyczące przyszłych warunków rynkowych.

Uwzględnienie zabezpieczeń spłaty należności zawartych w umowach sprzedaży ratalnej polegających na:

1. Ustanowienie zabezpieczenia hipotecznego na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A.
2. Poddania się nabywcy egzekucji z art. 777 par 1. pkt 5 KPC

oraz wzrost cen na rynku nieruchomości jaki dokonał się na przestrzenie ostatnich kilku lat, co w przypadku konieczności wykorzystania powyższych zabezpieczeń przy wstrzymaniu płatności rat zabezpiecza szybkie odzyskanie pozostałych należności, odsetek karnych i wszelkich kosztów windykacji.

Doprowadziło to do stwierdzenia, że ryzyko braku odzyskania należności zostało w pełni zmitigowane.

Określenie oczekiwanej straty kredytowej

Uwzględniając powyższe warunki oraz historyczne przypadki konieczności windykacji należności związanych ze sprzedażą ratalną, oczekiwana strata kredytowa wynika z utraty wartości pieniądza w czasie.

Odpis aktualizujący należności został utworzony w odniesieniu do należności długoterminowych, których termin zapadalności przypada w okresie od 1 roku do 5 lat i tworzony jest w związku z utratą pieniądza w czasie.

Należności o okresie zapadalności	Wartość należności	Odpis
- w roku 2025	1 146	44
- w roku 2026 i później	1 025	25
Razem	2 171	69

Uwzględnienie zmienności i niepewności

W modelu uwzględniono zmienność i niepewność dotyczącą przyszłych warunków gospodarczych, co może wpłynąć na wysokość inflacji i w konsekwencji na wielkość odpisu.

Aktualizacja i monitorowanie

Proces oceny utraty wartości będzie regularnie aktualizowany, aby odzwierciedlić zmiany w warunkach gospodarczych, rynkowych oraz w portfelu należności.

Ujęcie księgowe

Na podstawie obliczonej oczekiwanej straty kredytowej, został dokonany odpowiedni odpis aktualizujący wartość księgową należności. Różnica między poprzednio ujętą wartością a zaktualizowaną wartością jest księgowana jako koszt rachunku zysków i strat.

Nota 7. Aktywa biologiczne

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Inne aktywa	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
<u>Inne aktywa długoterminowe</u>	-	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe		
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
<u>Inne aktywa krótkoterminowe</u>	213	201
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	213	201
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
<u>Razem</u>	213	201

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Materiały		
Półprodukty i produkty w toku	104 598	211 390
Produkty gotowe		
Towary	103 656	105 150
Produkty deweloperskie	150 405	61 669
Razem	358 659	378 209

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary
Stan na 01-01-2022	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2022	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
stan na 31-12-2023	-	-	-	-

W wyniku przeprowadzanych analiz Spółka w okresie sprawozdawczym nie tworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	17 799	3 131
Lokaty terminowe	10 491	11 348
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu	774	574
Inne aktywa pieniężne	10 717	12 947
Razem	39 780	28 000

Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy.

Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalono indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne rankingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypłacalności dla poszczególnych rankingów. Analiza wskazała, że aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka posiada środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT w wysokości 10tys.zł.

Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	146 138	131 155
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej		
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	18 283	18 283
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	16 583	14 983
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		
Razem	354 005	337 421

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Struktura kapitału podstawowego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	2008-05-27	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	2009-01-14	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	2010-10-15	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	2011-03-04	Wkład pieniężny
obniżenie		-62 500		2014-09-24	obniżenie wartości nominalnej
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50		
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	2014-09-24	scalenie
Razem po scaleniu	69 200	173 000	2,50		
Razem na początek okresu	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu	69 200	173 000	2,50		
<u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u>	<u>69 200</u>	<u>173 000</u>	<u>2,50</u>	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.
Stan na 31-12-2022	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2022 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 31-12-2023	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za rok 2023 do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. posiada 100% akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Rezerwy długoterminowe	237	-
rezerwa na odprawy emerytalne	108	
pozostałe rezerwy długoterminowe	129	
Rezerwy krótkoterminowe	1 423	253
rezerwa na odprawy emerytalne		
rezerwy na naprawy gwarancyjne		
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 423	253
Razem	1 660	253

Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	64 574	83 329
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	15 127	33 041
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
Pozostałe -wycena zobowiązań finansowych	-553	288
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	12 097	19 642
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		6 750
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	11 671	365
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	206	12 303
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
Pozostałe	221	225
Razem	76 671	102 972

Na dzień 31.12.2023r. wartość kredytów i wyemitowanych instrumentów dłużnych została wyceniona w zamortyzowanym koszcie zgodnie z MSSF 9.

W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązań finansowych uległa zmniejszeniu o kwotę 553tys.zł.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	Pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
Stan na 01-01-2022	52 417		62 029			114 447
Naliczone koszty finansowania zewnętrznego	4 062		7 344			11 406
Zapłacone odsetki	-3 837		-6 862			-10 699
Zaciągnięcia	59 465		41			59 506
Spłaty	-78 476					-78 476
Średni stan zobowiązań	42 912		62 070			104 982
Realna stopa procentowa	9,47%		11,83%			10,65%
Stan na 31-12-2022	33 406		62 070			95 476
minimalne opłaty do miesiąca						
minimalne opłaty do 3 miesięcy	110		3 017			3 127
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	256		9 053			9 309
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	28 356		50 000			78 356
minimalne opłaty powyżej 5 lat	4 685					4 685
odsetki płatne do 1 roku	3 595		8 048			11 643
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	5 707		12 084			17 791
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 477					1 477
Przybliżona wartość godziwa	36 373		67 774			107 164
Stan na 01-01-2023	33 406		62 070			95 476
Naliczone koszty finansowania zewnętrznego	6 146		7 839			13 985
Zapłacone koszty finansowania zewnętrznego	-6 146		-7 617			-13 762
Zaciągnięcia	79 711					79 711
Spłaty	-86 320		-12 070			-98 390
Średni stan zobowiązań	30 102		56 035			86 137
Realna stopa procentowa	20,42%		13,99%			17,20%
Stan na 31-12-2023	26 798		50 000			76 798
minimalne opłaty do 1 miesiąca						
minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy	99					99
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	11 572					11 572
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	11 171		50 000			61 171
minimalne opłaty powyżej 5 lat	3 956					3 956
odsetki płatne do 1 roku	2 563		5 581			8 143
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	2 733		5 375			8 108
odsetki płatne powyżej 5 lat	889					889
Przybliżona wartość godziwa	27 168		49 076			76 244

Obligacje serii C

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7.000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 30.06.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Obligacje serii D

W dniu 14 października 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XIV/2020 w sprawie dokonania przydziału 5.070 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5,07 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 16.10.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Ze względu na tożsamość uprawnień związanych z własnością papierów wartościowych serii C i D oraz ich statusu w zakresie obrotu, obligacje serii C i serii D zostały zasymilowane i są notowane na platformie Catalyst razem pod jednym kodem ISIN.

Na dzień 30 marca 2023r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał wykupu 3.017 sztuk obligacji serii C i D. łączna nominalna wartość wykupowanych Obligacji wyniosła 3.017 tys. PLN. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta za cenę równą Kwocie Wykupu.

Na dzień 30 czerwca 2023r. Emitent w ramach Przedterminowej Amortyzacji Obligacji dokonał wykupu 9.053 sztuk obligacji serii C i D. Łączna nominalna wartość wykupowanych Obligacji wyniosła 9.053 tys. PLN.

Obligacje zostały wykupione przez Emitenta za cenę równą Kwocie Wykupu.

Tym samym wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu emisji Obligacji serii C i D wygasły z dniem 30.06.2023r.

Obligacje serii E

W dniu 26 listopada 2021 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XXV/2021 w sprawie dokonania przydziału 50.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii E. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie *delivery versus payment*. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej.

Dniem emisji jest dzień 17.12.2021r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

- a) nabyciu udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości
- b) zakupie od wierzycieli spółki Hakamore przysługujących tym wierzycielom w stosunku do spółki wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia spółce Hakamore środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli; oraz
- c) doprowadzeniu do umorzenia prowadzonego wobec spółki Hakamore postępowania upadłościowego; a następnie polegające na
- d) zawarciu ze spółką Hakamore po zakończeniu postępowania upadłościowego umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do której cena sprzedaży lub część ceny sprzedaży nieruchomości może zostać rozliczona na skutek umownego potrącenia: wierzytelności Emitenta przysługujących w stosunku do Hakamore, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HKM wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

W związku umorzeniem postępowania upadłościowego Hakamore Sp. z o.o. w upadłości dnia 20.12.2023r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości pomiędzy Hakamore Sp. z o.o. a JHM DEVELOPMENT S.A.

Po dniu bilansowym w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży został podpisany akt notarialny przeniesienia własności nieruchomości na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A. a tym samym cel emisji obligacji serii E został osiągnięty.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 17.12.2024r oraz 17.06.2025r, Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 17.12.2025r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania długoterminowe	4 235	8 466
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	925	5 538
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	3 310	2 928
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
Zobowiązania krótkoterminowe	115 163	129 123
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	5 053	3 120
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 401	
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	8 976	8 203
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	95 064	115 387
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	1 022	63
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	388	352
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	1 256	1 317
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	2 003	681
Struktura wiekowa zobowiązań	119 397	137 589

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania	119 397	137 589
nieprzeterminowane	119 391	137 511
wymagalne do 1 miesiąca	8 185	3 048
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	7 248	8 612
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	99 723	117 385
wymagalne od 1 roku do 5 lat	4 235	8 466
przeterminowane do 1 miesiąca	6	79
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy		
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy		
Należności netto		
Przeterminowane razem	6	79

Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Długoterminowe	-	-
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Krótkoterminowe	2 003	
Przychody rozliczane w czasie	1 169	
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje	833	
Razem	2 003	

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	190 957	122 624
- do jednostek powiązanych	17	820
- do pozostałych jednostek	190 940	121 804
Przychody netto ze sprzedaży towarów	12 529	8 951
- do jednostek powiązanych		25
- do pozostałych jednostek	12 529	8 927
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	203 487	131 575

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	190 957	122 624
- sprzedaż krajowa	190 957	122 624
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	12 529	8 951
- sprzedaż krajowa	12 529	8 951
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	203 487	131 575

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji		
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-	-
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji		
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-	-
Straty na kontraktach realizowanych		
<u>Wpływ na wynik finansowy bieżący</u>	-	-
<u>Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy</u>	-	-

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-140 806	-84 587
- do jednostek powiązanych		-544
- do pozostałych jednostek	-140 806	-84 043
Wartość sprzedanych towarów	-12 553	-8 600
- do jednostek powiązanych		-25
- do pozostałych jednostek	-12 553	-8 575
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
<u>Razem</u>	<u>-153 359</u>	<u>-93 187</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-140 806	-84 587
- koszty własne sprzedaży krajowej	-140 806	-84 587
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-12 553	-8 600
- koszty własne sprzedaży krajowej	-12 553	-8 600
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-153 359	-93 187

Struktura kosztów według rodzajów	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Amortyzacja	-458	-489
Zużycie materiałów i energii	-461	-399
Usługi obce	-123 152	-153 176
Podatki i opłaty	-669	-558
Wynagrodzenia	-6 898	-5 641
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-919	-750
Pozostałe koszty rodzajowe	-7 661	-5 040
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-12 553	-8 600
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-152 771	-174 654

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
W koszcie własnym sprzedaży	-153 359	-93 187
W zmianie stanów aktywów	16 283	-68 360
W kosztach sprzedaży	-5 792	-4 590
W kosztach ogólnych zarządu	-9 902	-8 517
W innych pozycjach		
Razem:	-152 771	-174 654

Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności

Pozycja nie wystąpiła zarówno w bieżącym jak i poprzednim roku obrotowym.

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
Razem			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Koszty sprzedaży		-5 792	-4 590
Koszty zarządu		-9 902	-8 517
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne		-174	-249
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		5	394
Koszty restrukturyzacji			
Wynik z rozliczeń spraw sądowych			
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		952	
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		3 865	
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		-816	
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych		80	10
Wynik na zbyciu/likwidacji pozostałych inwestycji finansowych			
Dywidendy		1 184	1 719
Odsetki; poręczenia			
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie			
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej			
Inne przychody		4 370	2 248
Inne koszty		-6 545	-3 921
Przychody razem		10 455	4 372
Koszty razem		-23 229	-17 277

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Wartości niematerialne			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Należności		-169	145
-zawiązanie odpisu aktualizującego		-174	-249
-odwrócenie odpisu aktualizującego		5	394
Zapasy			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Pozostałe			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Razem odpisy aktualizujące aktywa	-	-174	-249
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	-	5	394

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych			
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		3 865	
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-816	
Wynik na inwestycjach w nieruchomości		3 049	

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Dywidendy do jednostek powiązanych			
Dywidendy do jednostek pozostałych			
Odsetki, poręczenia do jednostek powiązanych		816	679
Odsetki do jednostek pozostałych		786	368
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		2 267	499
Przychody ze sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych			
Koszt własny sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych			
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych			
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych			
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Dodatnie różnice kursowe			
Ujemne różnice kursowe			
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej		3 869	1 545

Inne przychody	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Dotacje otrzymane		12	11
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych			
Pozostałe przychody (refaktury)		3 048	1 941
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		1 310	296
Razem		4 370	2 248

Inne koszty	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Darowizny			-3
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty (refaktury)		-3 048	-1 941
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-3 498	-1 977
Razem		-6 545	-3 921

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Odsetki od kredytów		-967	-613
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-6 644	-5 899
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty dla pozostałych jednostek (prowizje)		-16	-1
Wycena/aktualizacja instrumentów kapitałowych		-9 168	
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		-1 067	-1 158
Pozostałe koszty finansowe od jednostek powiązanych		-990	-1 010
Pozostałe koszty finansowe od pozostałych jednostek		-51	-97
Koszty razem finansowe		-18 904	-8 778

Do dnia przejścia kontroli nad spółką HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości udziały w Spółce wykazywane były w cenie nabycia. Celem weryfikacji wartości udziałów na dzień bilansowy przeprowadzony został test na utratę wartości tych udziałów. Test na utratę wartości wykazał spadek wartości udziałów w Hakamore Sp. z o. o. do wysokości możliwej do uzyskania wartości majątku po likwidacyjnego.

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Podatek dochodowy część bieżąca		-5 515	-3 566
Podatek dochodowy część odroczone		-220	298
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego			
Korekty dotyczące lat poprzednich			
Razem podatek dochodowy		-5 736	-3 267

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		22 319	18 250
Stawka ustawowa podatku w %		19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)		-4 241	-3 468
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		225	327
Ulgi podatkowe			121
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym			
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych		-1 720	189
Inne			-437
Podatek dochodowy w rachunku wyników		-5 736	-3 267

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Podatek odroczony	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		1 036	587
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze		93	43
- z tytułu pozostałych rezerw		6	5
- z tytułu naliczonych odsetek		49	387
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe		20	48
- z tytułu wyceny inwestycji			
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu strat z lat ubiegłych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych		9	
- z tytułu różnic kursowych			
- pozostałe		860	104
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-764	-95
- z tytułu naliczonych odsetek		-14	-7
- z tytułu wyceny inwestycji		-598	
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych		-37	-86
- z tytułu różnic kursowych			
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe		-116	-1
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto		272	493

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu		493	194
Odniesienie na wynik finansowy		-220	298
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu		272	493

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu		-323	-1 969
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego		4 109	5 211
Bieżące naliczenie podatku dochodowego		-5 515	-3 566
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu		-1 730	-323

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
Inne całkowite dochody netto	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-

Zarówno w okresie bieżącym jak i okresie porównawczym nie wystąpiły żadne pozycje kształtujące inne całkowite dochody.

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	16 583	14 983
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	16 583	14 983
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk	69 200	69 200
Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN	<u>0,24</u>	<u>0,22</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	16 583	14 983
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	69 200	69 200
Rozwodniony zysk na jedną akcję w PLN	<u>0,24</u>	<u>0,22</u>

Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	202 984	503	203 487
Koszt własny sprzedaży	-153 306	-52	-153 359
Zysk brutto na sprzedaży	49 677	451	50 128
EBIT	36 903	451	37 354
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	21 868	451	22 319
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-5 620	-116	-5 736
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	16 248	335	16 583
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>16 248</u>	<u>335</u>	<u>16 583</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Aktywa trwałe	82 683	21 944	104 627
Aktywa obrotowe	449 265	335	449 600
<u>Aktywa razem</u>	<u>531 948</u>	<u>22 279</u>	<u>554 227</u>
Kapitał własny	331 726	22 279	354 005
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	69 573		69 573
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	130 650		130 650
<u>Razem kapitały i zobowiązania</u>	<u>531 948</u>	<u>22 279</u>	<u>554 227</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	131 045	530	131 575
Koszt własny sprzedaży	-93 081	-105	-93 187
Zysk brutto na sprzedaży	37 963	425	38 388
EBIT	25 058	425	25 483
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	17 825	425	18 250
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 191	-76	-3 267
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	14 634	349	14 983
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>14 634</u>	<u>349</u>	<u>14 983</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>14 634</u>	<u>349</u>	<u>14 983</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe	102 385	18 895	121 280
Aktywa obrotowe	457 024	349	457 373
Aktywa razem	559 409	19 244	578 653
Kapitał własny	318 178	19 244	337 421
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	91 890		91 890
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	149 342		149 342
Razem kapitały i zobowiązania	559 409	19 244	578 653

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 31.12.2023
KLIENCI INDYWIDUALNI	202 836	35	202 871
INPOST SKIERNIEWICE	-	9	9
ŻABKA SKIERNIEWICE	-	24	24
JYSK SKIERNIEWICE	-	425	425
SPÓŁKI ZALEŻNE	-	10	10
RAZEM	202 836	503	203 338

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаными

Transakcje z jednostkami powiązаными	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązаныме		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	17	39		781		22	1 262	
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek/poręczeń			6	6	810	673		
Pozostałe przychody		1 719			1 694	1 210		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					71 558	84 575		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne			3	3	410	500		
Nabycia i inne koszty aktywowane w wartości aktywów trwałych								
Koszty odsetek			495	495	495	552		
Pozostałe koszty					383			
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							1 732	1 795
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	43 173		2	2	2 689	5 468	134	
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe			125	125	7 253	8 421	23	

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązаными odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
		w tys. PLN		w tys. PLN		
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	
Zarząd	JHM DEVELOPMENT S.A.	1 680	1 726			w tym wynagrodzenie z tyt. świadczenia usług w zakresie przygotowania projektów inwestycyjnych 228 300zł.
Rada Nadzorcza	JHM DEVELOPMENT S.A.	53	69			
Razem		1 732	1 795			

Nota 27. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wycena w wysokości zamortyzowanego kosztu		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	955	-	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	18 091	11 092	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	39 780	28 000	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem Aktywa finansowe	-	-	955	-	57 870	39 092	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	1 184	1 719	-	-
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	1 602	1 047	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Odwroćenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	145	-9 168	-	73	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	145	-9 168	-	2 860	2 766	-	-

W bieżącym okresie sprawozdawczym instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej stanowią udziały spółki zależnej Hakamore Sp. z o.o. w likwidacji.

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Kredyty	-	-	-	-	27 168	33 406	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania handlowe i inne	-	-	-	-	119 397	137 589	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe- obligacje	-	-	-	-	49 076	62 070	-	-
Razem zobowiązania	-	-	-	-	195 642	233 065	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-8 617	-7 523	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	1 199	-1 158	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-7 418	-8 681	-	-

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego	30	32
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego	18	20
Pozostałe usługi		
Razem	48	53

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji nie były planowane żadne istotne nakłady inwestycyjne.

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firmą JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 28 lutego 2024 roku podjęło uchwałę nr 4/2024 w sprawie powołania z dniem 1 marca 2024 roku Pani Anny Marii Więzowskiej do składu Rady Nadzorczej Spółki.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Pracownicy nieprodukcyjni	29	31
Pracownicy produkcyjni		
Osoby współpracujące	16	15
<u>Razem</u>	<u>45</u>	<u>46</u>

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2023 rok.

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany dotyczące połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji czy zaniechania działalności.

Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość nominalna zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia dd-mm-rrrr
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022		
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	7 011	17 645	17 645	10 795	11 119	31.12.2034	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego -deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/10/07/2021/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne			47 850		38 305	30.06.2024	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/112/K/OB/21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			48 360		32 723	30.06.2025	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 050/22/22/K, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	11 234	19 665	19 665	16 661	4 806	30.12.2024	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego -deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/49/05/2022/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne	4 973	34 500	34 500	31 471	8 096	31.12.2025	
Zabezpieczenie kredytu deweloperskiego, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne	3 580	61 643		53 097		31.03.2025	
Zabezpieczenie kredytu na VAT, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne		61 643		53 097		31.03.2025	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/88/K/OB/22, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			69 105		32 492	30.06.2025	
RAZEM	-	26 798	133 453	237 125	112 024	127 541	-	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	10 795	11 119
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	101 230	116 422
Razem	112 024	127 541

Nota 38. Sprawy sądowe

Przeprowadzona ocena ryzyka jest ściśle związana z utworzeniem odpowiednio odpisów aktualizujących i rezerw według zasady:

- ryzyko niskie – brak odpisu / rezerwy
- ryzyko średnie – odpis 50% wartości brutto / rezerwa na 50% roszczenia
- ryzyko wysokie – odpis 100% wartości brutto / rezerwa na 100% roszczenia
- należności nieściągalne – usuwane z ksiąg rachunkowych poprzez odpis w ciężar kosztów

W okresie objętym niniejszym raportem nie toczyły się żadne istotne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności.

Na dzień 31.12.2023 roku toczyła się sprawa sądowa dotycząca zobowiązania z tytułu odszkodowania za wady fizyczne budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Dębogórskiej 82 w Rumii przeciwko Spółce, na łączną wartość przedmiotu sporu 750tys.zł.

Realny rynkowy koszt usunięcia nieusuniętych na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wad wynosi ok.103tys. zł. JHM DEVELOPMENT S.A. dysponuje kaucją wniesioną przez generalnego wykonawcę, która w całości pozwoli pokryć roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle Królewskie w Rumii przy ul. Dębogórskiej 82.

Rezerwy na przyszłe zobowiązania, które mogą powstać z toczących się postępowań sądowych tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka ich powstania. W powyżej opisanej sprawie Zarząd Spółki ocenia ryzyko jako niskie.

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość zobowiązania tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Data wygaśnięcia poręczenia
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
Marywilska 44 Sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	05.07.2033
Mirbud S.A.	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	90 000	90 000	7 973	7 973	22.06.2024
Wobec pozostałych jednostek		-	-	-	-	
Razem	-	90 650	90 650	8 623	8 623	-

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	4 472	5 879
Z tytułu usunięcia wad i usterek	2 419	3 904
Z tytułu zapłaty wierzytelności	55	
Razem	6 946	9 783

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami z Grupy Kapitałowej MIRBUD dnia 29 grudnia 2012 roku zawarła umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczenie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem.

Umowa ma na celu zwiększenie bezpieczeństwa finansowego poszczególnych spółek Grupy, jak i zwiększenie ich zdolności kredytowej.

Zgodnie z warunkami umowy:

- wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami niepowiązanymi w wysokości 0,9% kwoty udzielonego Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,
- wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,
- w przypadku zapłaty kwoty zadłużenia względem wierzyciela spółki, spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługuje prawo zwrotu równowartości kwoty zapłaconej w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu,
- po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługują będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie,
- umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Kwoty wynagrodzeń z tytułu udzielonych Zabezpieczeń zostały zawarte w: Nocie 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Zarząd Spółki w przypadku finansowania długoterminowego rozpatruje możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS).

Na dzień 31.12.2023r. Spółka posiadała jedynie kredyty nominowane w walucie krajowej.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu kredytów	26 798	33 406		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe, obligacje	50 000	62 070	-	-
Razem	76 798	95 476	-	-

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2023r. roku, na dzień 31 grudnia 2022r. oraz porównywalny okres roku poprzedniego na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2023				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	27 168	-220	220	272	-272
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	49 076	-398	398	491	-491
Razem	76 244	-618	618	762	-762

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2022				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	33 406	-271	271	334	-334
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	62 070	-503	503	621	-621
Razem	95 476	-773	773	955	-955

Ryzyko zmiany kursów walut

Nie występuje

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Spółkę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Spółki jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności.

Ryzyko COVID-19

Spółka na bieżąco monitoruje informacje w zakresie planowanych lub zapowiadanych obostrzeń w prowadzeniu podstawowej działalności na skutek ograniczenia rozwoju pandemii COVID-19. Na moment publikacji sprawozdania sytuacja wygląda stabilnie i nowe obostrzenia nie są zapowiadane, jednak nie można wykluczyć takiej sytuacji w przyszłości.

Zarządzanie płynnością Spółki

- - odbywa się głównie poprzez: krótko, średnio i długo-terminowe planowanie przepływów gotówkowych
- - szczegółowe plany krótkoterminowe aktualizowane są przynajmniej raz na miesiąc
- - dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb spółki
- - współpraca ze stabilnymi instytucjami finansowymi

Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki JHM DEVELOPMENT S.A.

- Działania wojenne w Ukrainie w ocenie Zarządu Spółki nie miały bezpośredniego wpływu na działalność JHM DEVELOPMENT S.A. w omawianym okresie. Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski, nie zatrudniała i nie zatrudnia obywateli Ukrainy, nie prowadziła wymiany handlowej z Ukrainą.
- Wpływ wojny w Ukrainie na wyniki osiągnięte w roku 2022 oraz w 2023 roku miał natomiast charakter pośredni. Podobnie jak cała branża deweloperska na wyniki spółki negatywny wpływ miały spotęgowane wojną zjawiska inflacji, skokowy wzrost stóp procentowych, wahania kursów walut. Odbiło się to na drastycznym ograniczeniu zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki i wpłynęło na zmniejszenie liczby podpisywanych umów przedwstępnych na mieszkania gotowe i lokale w budowie.
- Wszystkie te zjawiska poszerzają obszar niepewności i w przypadku przedłużania się wojny w Ukrainie mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Spółki. Niekorzystny wpływ tego czynnika na sytuację gospodarczą Polski, a w szczególności sektora deweloperskiego są przez Zarząd Spółki analizowane na bieżąco i jest uwzględniany przy podejmowaniu decyzji dotyczących realizacji inwestycji.

Nota 41. Zarządzanie kapitałem

Celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla właścicieli oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

- zmiana kwoty deklarowanych dywidend do wypłacenia;
- zwrot kapitału udziałowcom;
- emisja udziałów i innych instrumentów kapitałowych;
- sprzedaż aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

Monitorowanie kapitału odbywa się za pomocą wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zadłużenia finansowego (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki oraz inne zadłużenie finansowe wykazane w sprawozdaniu finansowym) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w sprawozdaniu finansowym wraz z zadłużeniem netto. Natomiast ocena kondycji finansowej spółki odbywa się za pomocą wskaźnika zabezpieczenia płynności finansowej.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2023 DO 31.12.2023**

Wyczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Kredyty i obligacje ogółem	76 798	95 476
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-39 780	-28 000
Zadłużenie netto	37 018	67 476
Kapitał własny	354 005	337 421
Kapitał ogółem	391 022	404 898
Wskaźnik zadłużenia	9,5%	16,7%

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2022
Dług netto	37 018	67 476
EBITDA	36 896	24 994
Kapitał własny	354 005	337 421
Aktywa razem	554 227	578 653
Dług netto/EBITDA	1,0	2,7
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,6	0,6

XII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone do publikacji dnia 28.03.2024r.

Członek Zarządu	Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Prezes Zarządu
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych			