



JHM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Spis treści

SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	1
Spis treści	2
I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE	6
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE	8
Czas trwania	8
Zarząd i Rada Nadzorcza	9
Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej 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.....	22
Rzeczowe aktywa trwałe.....	22
Prawo wieczystego użytkowania gruntu.....	23
Leasing.....	24
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	26
Należności	27
Rozliczenia międzyokresowe	27
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	27
Instrumenty finansowe	28
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego	28

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania	28
Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy	28
Rachunkowość zabezpieczeń	29
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	29
Kapitał własny	29
Kredyty bankowe i pożyczki	29
Zobowiązania	30
Zobowiązania warunkowe	30
Rezerwy	30
Rezerwy na świadczenia pracownicze	31
Przychody	31
Koszty	32
Transakcje w walutach obcych	32
Podatek dochodowy	33
Zysk na jedną akcję	34
Połączenia i konsolidacja	34
Zasada zakazu kompensat	35
Rachunek przepływów pieniężnych	36
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	36
Pozycje wyjątkowe	36
Segmenty z działalności	36
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie	37
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	42
Nota 3. Wartości niematerialne	44
Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych	46
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności	49
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe	49

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nota 7. Aktywa biologiczne.....	53
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	53
Nota 9. Zapasy.....	54
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	54
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania.....	55
Nota 12. Kapitały.....	55
Nota 13. Rezerwy.....	56
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.....	57
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	60
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	61
Nota 17. Przychody ze sprzedaży.....	62
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	63
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.....	64
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty.....	64
Nota 21. Koszty finansowe.....	67
Nota 22. Podatek dochodowy.....	68
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	70
Nota 24. Zysk na jedną akcję.....	71
Nota 25. Segmenty operacyjne.....	72
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	76
Nota 27. Instrumenty finansowe.....	78
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	80
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.....	80
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.....	80
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć.....	80
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	80
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	80
Nota 34. Struktura zatrudnienia.....	81
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone.....	81
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	81
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	82

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nota 38. Sprawy sądowe.....	83
Nota 39. Zobowiązania warunkowe.....	84
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	85
Ryzyko zmiany stóp procentowych.....	85
Ryzyko zmiany kursów walut	86
Ryzyko płynności	86
Ryzyko utraty wartości udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.	87
Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	87
Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	87
Ryzyko związane z konkurencją – deweloperzy.....	88
Ryzyko związane ze zmianami prawa, w szczególności prawa podatkowego	88
Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	88
Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	89
Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	89
Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	90
Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	90
Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	91
Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów.....	91
Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska.....	91
Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....	92
Ryzyko związane w finansowaniu rozwoju kredytami bankowymi	92
Nota 41. Zarządzanie kapitałem.....	93
XII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ	94
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI.....	97

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
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=			4,3042	4,5313
Przychody ze sprzedaży	270 415	203 487	62 826	44 907
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	72 515	37 354	16 848	8 244
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	68 196	22 319	15 844	4 926
Zysk (strata) netto	57 316	16 583	13 316	3 660
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	57 316	16 583	13 316	3 660
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	54 050	40 908	12 557	9 028
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 688	3 563	-1 089	786
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-29 260	-32 690	-6 798	-7 214
Przepływy pieniężne netto razem	20 102	11 780	4 670	2 600
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,83	0,24	0,19	0,05
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,83	0,24	0,19	0,05

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR=			4,2730	4,3480
Aktywa razem	528 954	554 227	123 790	127 467
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	122 478	200 222	28 663	46 049
Zobowiązania długoterminowe	18 988	68 809	4 444	15 825
Zobowiązania krótkoterminowe	102 254	128 989	23 930	29 666
Kapitał własny	406 476	354 005	95 127	81 418
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	40 487	39 788
Liczba akcji w tys. sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,87	5,12	1,37	1,18
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,87	5,12	1,37	1,18

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
Pocztą elektroniczną	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 informacyjnemu, właściwym dla spółek publicznych. Podlega jednak określonym obowiązkowi informacyjnemu w związku z wprowadzeniem swoich papierów dłużnych do Alternatywnego Systemu Obrotu w ramach rynku Catalist.

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.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Zarząd i Rada Nadzorcza

Skład Zarządu na dzień 01.01.2024r

Zarząd	
Biskupska Regina	Prezes Zarządu (do dnia 16.07.2024r.)
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Mirgos-Kwiatkowska Kaja	Członek Zarządu (do dnia 16.07.2024r.)
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu (do dnia 16.07.2024r.)

Skład Zarządu na dzień 16.12.2024

Zarząd	
Mirgos-Kwiatkowska Kaja	Prezes Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Biskupska Regina	Wiceprezes Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Grzeźnińska Dorota	Członek Zarządu (od dnia 17.07.2024r. do dnia 16.12.2024r.)
Ziółkowski Sławomir	Członek Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)

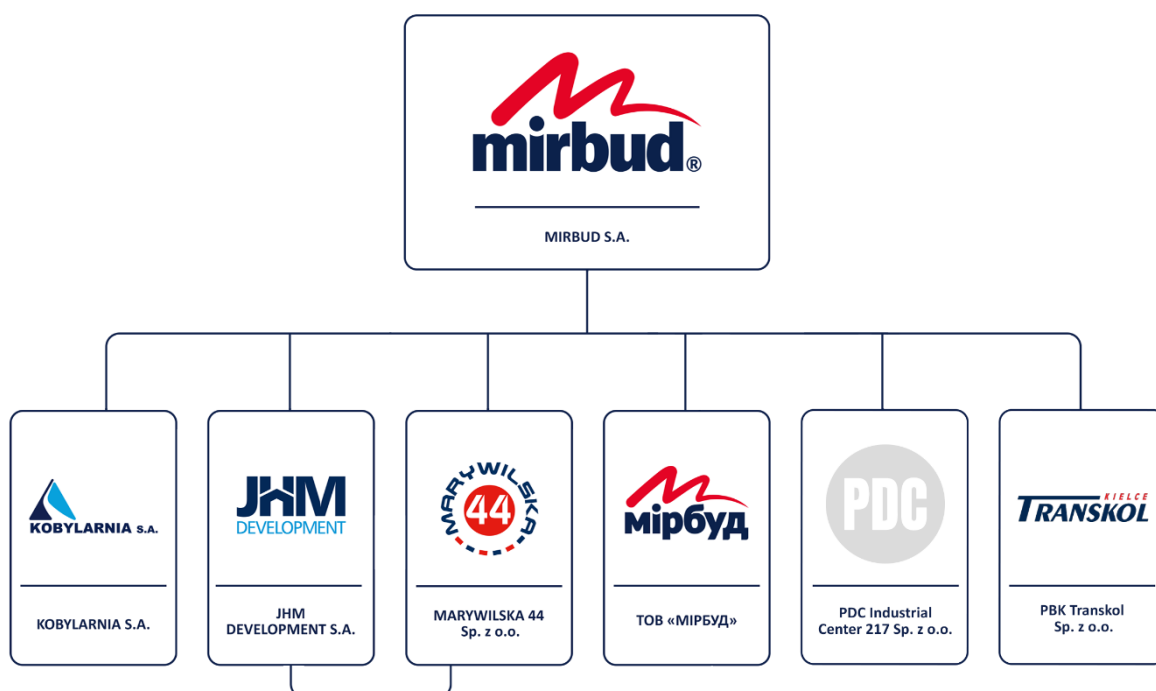
Skład Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2024r.

Zarząd	
Mirgos-Kwiatkowska Kaja	Prezes Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Biskupska Regina	Wiceprezes Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Ziółkowski Sławomir	Członek Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)

Rada Nadzorcza	
Więzowska Anna	Przewodnicząca Rady Nadzorczej (od 01.03.2024r.)
Niewiadomski Radosław	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej

Od dnia 01.03.2024r do dnia publikacji sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

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 01.01.2024r. do 31.12.2024r. 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.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	270 415	203 487
Koszt własny sprzedaży	18	-184 941	-153 359
Zysk brutto na sprzedaży		85 475	50 128
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	12 762	10 455
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-25 722	-23 229
EBIT		72 515	37 354
Przychody finansowe	20	4 079	3 869
Koszty finansowe	21	-8 399	-18 904
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		68 196	22 319
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-10 880	-5 736
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		57 316	16 583
Działalność zaniechana			
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		57 316	16 583
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	57 316	16 583

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023

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 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023

Łącznie całkowite dochody		57 316	16 583
---------------------------	--	--------	--------

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
--	--	--	--

<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>57 316</u>	<u>16 583</u>
---	---	----------------------	----------------------

Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej		<u>0,83</u>	<u>0,24</u>
--	--	--------------------	--------------------

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej			
--	--	--	--

Zysk (strata) na jeden udział		<u>0,83</u>	<u>0,24</u>
--------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		<u>0,83</u>	<u>0,24</u>
--	--	--------------------	--------------------

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

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję		<u>0,83</u>	<u>0,24</u>
---	--	--------------------	--------------------

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe		117 066	104 627
Rzeczowe aktywa trwałe	1	10 914	11 154
Nieruchomości inwestycyjne	2	37 616	21 944
Wartości niematerialne	3	25	174
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	67 261	68 216
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5		
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	975	2 102
- Rozliczenia międzyokresowe			
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	275	1 036
Aktywa obrotowe		411 888	449 600
Zapasy	9	341 294	358 659
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22		
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	10 713	15 989
- Rozliczenia międzyokresowe		168	213
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4		35 173
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	59 882	39 780
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem	-	528 954	554 227

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2024	31.12.2023
Kapitał własny	12	406 476	354 005
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:		215 193	162 721
- Zysk/strata w okresie sprawozdawczym		57 316	16 583
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		406 476	354 005
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		19 941	69 810
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	652	764
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	301	237
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	15 431	64 574
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	3 557	4 235
- Rozliczenia międzyokresowe			
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		102 537	130 412
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	283	1 423
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	45 780	12 097
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	49 601	115 163
- Rozliczenia międzyokresowe		8	1 004
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	6 873	1 730
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		
Razem zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		122 478	200 222
Razem kapitały i zobowiązania		528 954	554 227

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zysk przed opodatkowaniem		68 196	22 319
Korekty razem		-44 231	22 697
Amortyzacja		459	458
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		5	
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej (dywidenda; majątek po likwidacyjny)		-10 341	-1 264
Koszty finansowania zewnętrznego		8 261	14 012
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-66 240	-18 191
Zmiana stanu należności		6 403	-3 423
Zmiana stanu zapasów		17 366	19 550
Zmiana stanu rezerw		-1 076	1 407
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych (wycena udziałów)		243	9 170
Inne zmiany w kapitale obrotowym		690	978
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		23 965	45 016
Zapłacony podatek dochodowy		-5 088	-4 109
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		18 877	40 908
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych			48
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-45	
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych		-24	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-15 672	
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		10 341	1 264
Otrzymane odsetki			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		35 884	2 251
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		30 485	3 563
Wpływy od akcjonariuszy			
Wpłaty na rzecz właścicieli		-4 844	
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		25 622	79 711
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-36 877	-86 320
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu			
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			
Wydatki na wykup/zakup instrumentów dłużnych		-5 000	-12 070
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-8 156	-14 012
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe		-5	
Środki pieniężne z działalności finansowej		-29 260	-32 690
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		39 780	28 000
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>		<u>20 102</u>	<u>11 780</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>20 102</u>	<u>11 780</u>
Środki pieniężne na koniec okresu		59 882	39 780
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		3 880	21 981

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 01-01-2024	173 000	18 283		146 138	16 583	-	354 005
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				11 739	-11 739		-
Łączne zyski (straty) za okres					57 316		57 316
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wpłaty 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 31-12-2024	173 000	18 283		157 877	57 316		406 476

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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							-
Wyплаты 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

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

Do wartości niematerialnych Spółka 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 ujemnie 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 aktywo 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 aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Spółka amortyzuje aktywa 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 procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, należna do zapłaty, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożytych 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

przeгляд 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 określonego 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, określonego 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 bezpośrednie i pośrednie 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:

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

- o utrata wartości użytkowej zapasów (zniszczenie, przeterminowanie zapasów),
- o stan zapasów przekracza zapotrzebowanie i możliwości zbycia przez Spółkę,
- o niska rotacja zapasów,
- o 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. 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:

- o opłacone z góry prenumeraty prasy,
- o składki na ubezpieczenia majątkowe,
- o koszty dzierżawy (czynsze),
- o 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 ujmuje 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 ujmuje się w kapitale własnym.

Skutki wyceny aktywów i zobowiązań finansowych zakwalifikowanych do pozostałych kategorii ujmuje 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:

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

Kapitał własny

Kapitał własny ujemne 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:

- nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązków lub;
- 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 odpawy 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 odpawy emerytalne tworzy się na podstawie liczby pracowników i liczby lat pozostających do chwili odejścia na emeryturę. Rezerwa na odpawy 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:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści związane z prawem własności do rzeczy
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji;
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób;
- 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 ściągальności należnej

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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:

- o kompensata wymagana jest przez MSSF,
- o 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:

- o 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;
- o wydatki związane z rezerwą, które na mocy umowy są refundowane przez stronę trzecią (np. gwarancja udzielona przez dostawcę) kompensuje się z odnośną kwotą refundacji;
- o aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się jako nadwyżkę aktywa lub rezerwy;
- o 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 ujmując 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
---------------------------------	--------------------------	---	-------------------------------	-----------

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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 procentowa 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 2023r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" oraz zmiany do MSSF 17	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
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 miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" - definicja wartości szacunkowych	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" - obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, tj. leasing	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - informacje porównawcze	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 2024r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MRS 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – obowiązek dodatkowych ujawnień związanych z transakcjami finansowania dostawców	nie 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 01-01-2023									
Koszty	813	11 557	62		778	262			13 472
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 251	-48		-665				-1 962
Wartość księgowa netto	813	10 306	14	-	113	262	-	-	11 510
Zwiększenia									
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia	-48	-276	-6		-25				-355
-w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		285	20		42				347
-zbycie	-48	-561							
-likwidacja			-26		-66				
Stan na 31-12-2023									
Wartość księgowa netto	765	10 030	8	-	89	262	-	-	11 154
Stan na 01-01-2024									
Koszty	765	10 996	36		712	262			12 771
Umorzenie		-966	-28		-623				-1 617

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Odpisy aktualizujące

Wartość księgowa netto	765	10 030	8		89	262			11 154
------------------------	-----	--------	---	--	----	-----	--	--	--------

Stan na 31-12-2024

Koszty	765	10 996	36		757	286			12 839
---------------	------------	---------------	-----------	--	------------	------------	--	--	---------------

Zwiększenia w tym:					45	24			69
--------------------	--	--	--	--	----	----	--	--	----

-nabycia					45	24			69
----------	--	--	--	--	----	----	--	--	----

Zmniejszenia w tym:

Umorzenie		-1 242	-34		-650				-1 926
------------------	--	---------------	------------	--	-------------	--	--	--	---------------

Zwiększenia w tym:		-276	-6		-27				-309
--------------------	--	------	----	--	-----	--	--	--	------

-amortyzacja		-276	-6		-27				-309
--------------	--	------	----	--	-----	--	--	--	------

Zmniejszenia

Odpisy aktualizujące									
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Wartość netto	765	9 754	2		107	286			10 914
----------------------	------------	--------------	----------	--	------------	------------	--	--	---------------

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
---------------------------	--------	-------------------	---------------------------------	-------------------	--------------------	-------------------------	-------------------------------------	---	-------

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Rzeczowe aktywa trwałe własne	10 914	11 154
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	10 914	11 154
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	10 519	10 795

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	grunty zabudowane budynkami i budowlami	lokal usługowy z udziałem w gruncie	RAZEM
Stan na 01-01-2023	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		3 049
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
Nabycia nowych nieruchomości		14 909	764	15 672
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				
Sprzedaż				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany				
Stan na 31-12-2024	21 944	14 908	764	37 616

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy obejmuje:
niezabudowaną nieruchomość gruntową w Woli Pękoszewskiej,
niezabudowaną nieruchomość gruntową w Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej,
niezabudowaną nieruchomość gruntową w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej
zabudowaną nieruchomość w Skierniewicach przy ulicy Sobieskiego
zabudowaną nieruchomość w Starachowicach przy ulicy Radomskiej
lokal użytkowy w Skierniewicach przy ulicy Reymonta

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Własne	37 616	21 944
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	37 616	21 944

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem		

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Wartość księgowa	37 616	21 944
Przychody z czynszów	1 184	503
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-161	-52
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	1 023	451
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
I		
II		
III	37 616	21 944
Razem	37 616	21 944

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 01-01-2023						
Koszty			1 565			1 565
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 239			-1 240
Wartość księgowa netto			326			325
Zwiększenia						
Zmniejszenia, w tym:			-151			-151
-zmiany w skumulowanej amortyzacji			-104			-151
-likwidacja			-47			
Stan na 31-12-2023						
Wartość księgowa netto	-	-	174	-	-	174
Stan na 01-01-2024						

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Koszty			1 517			1 517
Umorzenie			-1 343			-1 343
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto			25			25
Stan na 31-12-2024						
Koszty			1 517			1 517
Zwiększenia w tym:						
Zmniejszenia w tym:	-	-	-	-	-	-
Umorzenie	-	-	-1 492	-	-	-1 492
zwiększenia w tym:			-150			-150
-amortyzacja			-150			-150
zmniejszenia						
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	-	25	-	-	25

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Wartości niematerialne własne	25	174
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	25	174

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem	-	-

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Koszty	1 396	1 396
Umorzenie	-1 371	-1 221
Razem	25	174

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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:
	31.12.2024	31.12.2023
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	67 261	955
Inwestycje kapitałowe w jednostkach stowarzyszonych		67 261
Inne aktywa finansowe		
Razem	67 261	68 216

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.- zakończenie likwidacji dnia 02.08.2024r	RAZEM
Stan na 01-01-2023	9 002	67 261	10 123	86 386
Zwiększenia				
Zmniejszenia	-9 002		-9 168	-18 170
Różnice kursowe				
Stan na 31-12-2023		67 261	955	68 216
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				
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli				
Połączenia z jednostkami zależnymi				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Przekwalifikowania do innych kategorii				
Pozostałe zmniejszenia			-955	-955
Stan na 31-12-2024		67 261		67 261

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

W dniu 12.05.2024r w wyniku pożaru zniszczeniu uległ budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44, położony w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 będący własnością spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.. Trwają czynności zmierzające do ustalenia przyczyn pożaru - na dzień sporządzenia sprawozdania przyczyny pożaru nie zostały ustalone.

Majątek objęty jest polisą ubezpieczeniową m.in. od ognia. Polisa wystawiona jest przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. (lider konsorcjum) w koasekuracji z WINER TU S.A. Vienna Insurance Group, InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group oraz Unią Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

Trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wydane zostały trzy kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 38 000 tys. PLN. Zarząd Spółki Marywilska 44 szacuje, że wypłata pozostałej części odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi w roku 2025.

Wobec powyższego Spółka JHM DEVELOPMENT S.A przeprowadziła test na utratę wartości udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez porównanie wartości aktywów netto Spółki Marywilska 44 i wartości księgowej udziałów w cenie nabycia. Wynik testu wskazuje, że brak jest podstaw do tworzenia odpisów aktualizujących w tym zakresie. Dla celów przeprowadzenia testu porównana została szacunkowa wartość odszkodowania oraz wartość zniszczonego w pożarze majątku. Przy sporządzaniu testu ryzyko braku wypłaty ubezpieczenia określone zostało jako niskie.

Struktura kapitału udziałowego Marywilska 44 Sp zo.o.	MIRBUD S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Stan na 31.12.2023			
Posiadane akcje	1 810 200	1 339 800	0
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	57,47%	42,54%	0,00%
Udział w zysku	57,47%	42,54%	0,00%
Udział w głosach	57,47%	42,54%	0,00%
Stan na 31.12.2024			
Posiadane akcje zwykłe	905 100	1 339 800	905 100
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	28,73%	42,54%	28,73%
Udział w zysku	40,32%	59,68%	0,00%
Udział w głosach	40,32%	59,68%	0,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje	905 100	1 339 800	905 100
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	28,73%	42,54%	28,73%
Udział w zysku	40,32%	59,68%	0,00%
Udział w głosach	40,32%	59,68%	0,00%

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Na podstawie uchwały NZW Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nr 2/7/2024 z dnia 17.07.2024r. Marywilska 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22.07.2024r. nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100szt o wartości nominalnej 45.255tys.zł celem ich umorzenia. Skutkiem transakcji jest zmiana struktury kapitału udziałowego Marywilska 44 Sp. z o.o. zaprezentowana w formie powyższej tabeli.

W wyniku powyżej opisanego zdarzenia Spółka JHM DEVELOPMENT SA stała się podmiotem dominującym w stosunku do Spółki Marywilska 44.

HAKAMORE Sp. z o.o.

Istotną pozycję w aktywach Spółki do końca 2023r. stanowiły udziały w HAKAMORE Sp. z o. o. Sens ekonomiczny nabycia udziałów w HAKAMORE sprowadzał się do pozyskania nieruchomości gruntowej i powiększenie banku ziemi dla realizacji głównej działalności operacyjnej Spółki.

W momencie zakupu udziałów w HAKAMORE Sp. z o.o.. spółka ta była właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. 21.12.2022 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 była HAKAMORE Sp. z o. o.), a 10.07.2023 wydane zostało obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego terenu.

W styczniu 2024r. zawarta została umowa sprzedaży wyżej opisanych nieruchomości pomiędzy Spółkami HAKAMORE Sp. z o. o. w likwidacji, a JHM DEVELOPMENT S.A, co stanowiło zrealizowanie pierwotnie przyjętych założeń odnośnie pozyskania nieruchomości.

Nadzwyczajne Zgromadzenie wspólników Spółki HAKAMORE, w związku z planowaną sprzedażą jedynego aktywa Spółki, podjęło dnia 28.12.2023r uchwałę o postawieniu Spółki z dniem 01.01.2024r. w stan likwidacji.

Wobec powyższego Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała w swoich księgach odpisu aktualizującego wartość udziałów Hakamore na dzień 31.12.2023r.

W związku z zakończeniem procesu likwidacji Spółki HAKAMORE i wykreśleniem jej z KRS z dniem 02.08.2024r., w księgach spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień bilansowy dokonano spisania wartości udziałów do wysokości otrzymanego dnia 31.07.2024r.majątku po likwidacyjnego Spółki Hakamore Sp. z o.o. w likwidacji.

Jednocześnie w pozycji Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych – inne papiery wartościowe – wykazane zostały nabyte przez Spółkę wierzytelności z tytułu obligacji, których emitentem była Hakamore. Dnia 31.01.2024r Spółka otrzymała spłatę wierzytelności.

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:
	31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	31.12.2023
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	-	-	-	-
<u>w jednostkach powiązanych</u>	-	-	-	-
udziały lub akcje	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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	35 173
w jednostkach powiązanych			35 173	35 173
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe			35 173	35 173
- 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	35 173

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Należności długoterminowe</u>	975	2 102
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek	975	2 102
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>10 545</u>	<u>15 775</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	292	1 332
należności handlowe od pozostałych jednostek	1 174	2 185
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	216	2 192
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	4 700	2 850
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych		7 215
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	4 163	1
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
<u>Razem</u>	<u>11 519</u>	<u>17 877</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Należności brutto</u>	<u>11 681</u>	<u>18 053</u>
<u>nieprzeterminowane</u>	<u>11 477</u>	<u>17 711</u>
wymagalne do 1 miesiąca	7 024	1 743
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 633	325
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	811	13 472
wymagalne od 1 roku do 5 lat	1 009	2 171
<u>przeterminowane</u>	<u>204</u>	<u>342</u>
przeterminowane do 1 miesiąca	30	140
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	5	89
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	19	23
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	151	89
odpis aktualizujący należności	-34	-72
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-127	-104
<u>Należności netto</u>	<u>11 519</u>	<u>17 877</u>

Zmiana stanu należności handlowych w stosunku do roku poprzedniego wynika głównie ze zmniejszenia kwot zaliczek na dostawy oraz zmniejszenia stanu należności od jednostek powiązanych.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2023	-249	-	-	-249
Zwiększenia	-174			-174
Rozwiązania	247			247
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2023	-176	-	-	-176
Zwiększenia	-161			-161
Rozwiązania	176			176
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2024	-161	-	-	-161

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 2022- 2024.

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

Wiekowanie 2024	Wartość	Odpis	Netto	Ekspozycja na ryzyko kredytowe	Odpis
termin	1 435		1 435	0,53%	8
0-30	51		51	0,97%	
31-90	5		5	7,85%	
91-180	6		6	52,20%	3
181-360	13		13	94,56%	12
powyżej	104		104	99,14%	103
ODPIS					127

Spółka stosuje wyliczenie odpisów na ryzyko kredytowe dla należności handlowych długoterminowych według MSSF 9 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 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 31.12.2024r – 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	260	76	17	353
Lokale mieszkalne - raty od 1 tys. zł- do 3 tys. zł	772	391	380	1 544
Miejsca postojowe - raty do 1 tys. zł	203	96	48	347
Razem	1 235	564	445	2 243

Ocena ryzyka kredytowego

Dla każdego segmentu zostało ocenione ryzyko kredytowe na dzień bilansowy. Ocena objęta 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 pierwszym miejscu 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 przestrzeni 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.

Analiza powyższych czynników doprowadziła do stwierdzenia, że ryzyko braku odzyskania należności zostało w pełni zmitigowane.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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 2027	564	23
- w roku 2028 i później	445	11
Razem	1 009	34

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: 31.12.2024	Stan na: 31.12.2023
<u>Inne aktywa długoterminowe</u>	-	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe		
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
<u>Inne aktywa krótkoterminowe</u>	<u>168</u>	<u>213</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	168	213
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
<u>Razem</u>	<u>168</u>	<u>213</u>

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Materiały		
Półprodukty i produkty w toku	92 852	104 598
Produkty gotowe		
Towary	151 977	103 656
Produkty deweloperskie	96 465	150 405
Razem	341 294	358 659

Na pozycję „półprodukty i produkty w toku” składają się głównie poniesione nakłady na realizację inwestycji deweloperskich, których budowa nie została zakończona. Spadek wartości pozycji półprodukty i produkty w toku w stosunku do jej stanu na 31.12.2023r. wynika z zakończenia w 2024r. realizacji inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Katowicach i w Łodzi i przekwalifikowaniu mieszkań wybudowanych w ramach tych inwestycji do pozycji Produkty Deweloperskie.

Natomiast spadek wartości produktów deweloperskich w stosunku do poprzedniego roku wynika z rekordowo dużej sprzedaży – przeniesienia własności - 581szt mieszkań w ciągu 2024roku.

Na pozycje towary składają się grunty nabyte dla celu realizacji inwestycji deweloperskich. Wzrost wartości pozycji towary w stosunku do 31.12.2023r. spowodowany był zakupem nieruchomości gruntowych w Łodzi przy ulicy Wróblewskiego, Różanej i Wieniawskiego oraz w Bydgoszczy przy ul. Toruńskiej.

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:
	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 219	17 799
Lokaty terminowe	46 783	10 491
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu		774
Inne aktywa pieniężne	3 880	10 717
Razem	59 882	39 780

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 ustala się indywidualnie dla każdego salda

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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 365,7 tys. zł środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT.

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:
	31.12.2024	31.12.2023
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	157 877	146 138
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	57 316	16 583
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		
Razem	406 476	354 005

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		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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- 01.01.2024	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu- 31.12.2024	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 31-12-2023	
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 2023 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 31-12-2024	
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 III kwartał 2024 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:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>301</u>	<u>237</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	134	108
pozostałe rezerwy długoterminowe	167	129
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>283</u>	<u>1 423</u>
rezerwa na odprawy emerytalne		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

rezerwy na naprawy gwarancyjne		
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	283	1 423
Razem	584	1 660

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:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>15 431</u>	<u>64 574</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	15 101	15 127
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		50 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
Pozostałe -wycena zobowiązań finansowych	330	-553
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>45 780</u>	<u>12 097</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	442	11 671
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	45 185	206
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
Pozostałe	154	221
Razem	61 211	76 671

Na dzień 31.12.2024r. wartość kredytów i wyemitowanych instrumentów dłużnych została wyceniona w zamortyzowanym koszcie zgodnie z MSSF 9.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych stanowią zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii E – wartość emisji wyniosła 5 000tys. PLN. Przedmiotowe zobowiązania na dzień 31.12.2023r były wykazane jako zobowiązania długoterminowe, na dzień 31.12.2024 zostały przeklasyfikowane do krótkoterminowych zobowiązań finansowych ze względu na termin ich wykupu przypadający w 2025r. W 2024r Spółka dodatkowo dokonała częściowego wykupu obligacji serii E o wartości 5 000 tys. PLN.

W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązań finansowych uległa zwiększeniu o kwotę 882,4 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31.12.2023r.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	Pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
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 spłaty do miesiąca						
minimalne spłaty do 3 miesięcy	99					99
minimalne spłaty od 3 miesięcy do 1 roku	11 572					11 572
minimalne spłaty od 1 roku do 5 lat	11 171		50 000			61 171
minimalne spłaty 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
Stan na 01-01-2024	26 798		50 000			76 798
Naliczone koszty finansowania zewnętrznego	2 025		6 421			8 446
Zapłacone koszty finansowania zewnętrznego	-2 025		-6 110			-8 135
Zaciągnięcia	25 622		185			25 807
Spłaty	-36 877		-5 000			-41 877
Średni stan zobowiązań	21 170		47 685			68 855
Realna stopa procentowa	9,57%		13,46%			11,52%
Stan na 31-12-2024	15 543		45 185			60 727
minimalne spłaty do 1 miesiąca						
minimalne spłaty od 1 do 3 miesięcy	109					109
minimalne spłaty od 3 miesięcy do 1 roku	333		45 185			45 517
minimalne spłaty od 1 roku do 5 lat	11 813					11 813
minimalne spłaty powyżej 5 lat	3 287					3 287
odsetki płatne do 1 roku	934		4 793			5 727
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	2 395					2 395
odsetki płatne powyżej 5 lat	584					584
Przybliżona wartość godziwa	15 105		45 292			60 397

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 uchylenia 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 Hakamore wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

Po umorzeniu postępowania upadłościowego Hakamore Sp. z o.o. w upadłości w styczniu 2024r. została podpisana umowa sprzedaży wyżej opisanych nieruchomości na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A. a tym samym cel emisji obligacji serii E został zrealizowany. Spółka Hakamore z dniem 01.01.2024r. postawiona została w stan likwidacji. Wykreślenie Spółki z KRS miało miejsce 02.08.2024r.

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:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>3 557</u>	<u>4 235</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	927	925
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	2 630	3 310
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>49 601</u>	<u>115 163</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	6 619	5 053
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 697	1 401
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	9 496	8 976
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	28 769	95 064
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	526	1 022
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	405	388
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	1 712	1 256
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	378	2 003
<u>Struktura wiekowa zobowiązań</u>	<u>53 158</u>	<u>119 397</u>

Istotną zmianą w strukturze zobowiązań handlowych krótkoterminowych jest wartość otrzymanych zaliczek stanowiących głównie wpłaty nabywców na poczet zakupu produktów deweloperskich, gdzie jeszcze nie miało miejsca przeniesienie własności tych produktów.

Wartość przedmiotowych zaliczek uległa zmniejszeniu z uwagi na przeniesienie na nabywców w okresie sprawozdawczym własności 581 sztuk lokali mieszkalnych i usługowych oraz tym samym przekwalifikowaniu zaliczek na przychody okresu.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Zobowiązania</u>	<u>53 158</u>	<u>119 397</u>
nieprzeterminowane	53 148	119 391
wymagalne do 1 miesiąca	9 890	8 185
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	8 526	7 248
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	31 176	99 723
wymagalne od 1 roku do 5 lat	3 557	4 235
przeterminowane do 1 miesiąca	10	6
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy		
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy		
Należności netto		
<u>Przeterminowane razem</u>	<u>10</u>	<u>6</u>

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:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Długoterminowe</u>	-	-
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Krótkoterminowe	378	2 003
Przychody rozliczane w czasie	19	1 169
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje	359	833
Razem	378	2 003

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	0,00
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	254 878	190 957
- do jednostek powiązanych	74	17
- do pozostałych jednostek	254 805	190 940
Przychody netto ze sprzedaży towarów	15 537	12 529
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	15 537	12 529
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	270 415	203 487

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	254 878	190 957
- sprzedaż krajowa	254 878	190 957
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	15 537	12 529
- sprzedaż krajowa	15 537	12 529
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	270 415	203 487

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
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		
Wpływ na wynik finansowy bieżący	-	-
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	-	-

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-169 404	-140 806
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-169 404	-140 806
Wartość sprzedanych towarów	-15 537	-12 553
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-15 537	-12 553
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	-184 941	-153 359

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-169 404	-140 806
- koszty własne sprzedaży krajowej	-169 404	-140 806
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-15 537	-12 553
- koszty własne sprzedaży krajowej	-15 537	-12 553
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-184 941	-153 359

Struktura kosztów według rodzajów	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Amortyzacja	-459	-458
Zużycie materiałów i energii	-876	-461
Usługi obce	-109 965	-123 152
Podatki i opłaty	-1 257	-669
Wynagrodzenia	-7 229	-6 898
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-995	-919
Pozostałe koszty rodzajowe	-4 229	-7 661
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-15 537	-12 553
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-140 546	-152 771

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
W koszcie własnym sprzedaży	-184 941	-153 359
W zmianie stanów aktywów	62 909	16 283
W kosztach sprzedaży	-6 391	-5 792
W kosztach ogólnych zarządu	-12 123	-9 902
W innych pozycjach		
Razem:	-140 546	-152 771

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		
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem		

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej		
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Koszty sprzedaży	-6 391	-5 792
Koszty zarządu	-12 123	-9 902
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-161	-174
Odwroćenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		5
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		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wynik na sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych		80
Wynik na zbyciu/likwidacji pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy	10 584	1 184
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	-5	
Inne przychody	2 178	4 370
Inne koszty	-7 041	-6 545
Przychody razem	12 762	10 455
Koszty razem	-25 722	-23 229

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrocenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrocenie odpisu aktualizującego		
Należności	12	-169
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-161	-174
-odwrocenie odpisu aktualizującego	173	5
Zapasy		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrocenie odpisu aktualizującego		
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrocenie odpisu aktualizującego		
Pozostałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrocenie odpisu aktualizującego		
Razem odpisy aktualizujące aktywa	-161	-174
Razem odwrocenie odpisów aktualizujących	173	5

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych		
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
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

Przychody i koszty z inwestycji finansowych		
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Dywidendy od jednostek powiązanych		
Dywidendy od jednostek pozostałych		
Odsetki, poręczenia od jednostek powiązanych	885	816
Odsetki od jednostek pozostałych	2 525	786
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie	669	2 267
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	4 079	3 869

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Inne przychody		
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Dotacje otrzymane	12	12
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych		
Pozostałe przychody (refaktury)	1 462	3 048
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	704	1 310
Razem	2 178	4 370

Inne koszty		
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Darowizny		
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty (refaktury)	-1 462	-3 048
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-5 580	-3 498
Razem	-7 041	-6 545

Na pozycję „pozostałe koszty od jednostek pozostałych” składają się głównie koszty utrzymania inwestycji zakończonych w kwocie 2.501 tys. PLN i koszty infrastruktury przekazanej związanej z inwestycjami deweloperskimi w kwocie 2.228 tys. PLN.

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty		
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Odsetki od kredytów		-743	-967
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-5 364	-6 644
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)		-11	-16
Wycena/aktualizacja instrumentów kapitałowych			-9 168

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		-1 361	-1 067
Pozostałe koszty finansowe od jednostek powiązanych		-872	-990
Pozostałe koszty finansowe od pozostałych jednostek		-48	-51
Koszty razem finansowe		-8 399	-18 904

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Podatek dochodowy część bieżąca	-10 231	-5 515
Podatek dochodowy część odroczone	-649	-220
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-10 880	-5 736

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	68 196	22 319
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-12 957	-4 241
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend	2 011	225
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	66	-1 720
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-10 880	-5 736

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	275	1 036
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	100	93
- z tytułu pozostałych rezerw		6
- z tytułu naliczonych odsetek	35	49
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	24	20
- 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	6	9
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	109	860
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-652	-764
- z tytułu naliczonych odsetek		-14
- z tytułu wyceny inwestycji	-598	-598
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-6	-37
- z tytułu różnic kursowych		
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe	-48	-116
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u>	<u>-377</u>	<u>272</u>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	272	493
Odniesienie na wynik finansowy	-649	-220
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u>	<u>-377</u>	<u>272</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-1 730	-323
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	5 088	4 109
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-10 231	-5 515
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-6 873	-1 730

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
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 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	57 316	16 583
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	57 316	16 583
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk	69 200	69 200
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN</u>	<u>0,83</u>	<u>0,24</u>
Koszty odsetek od obligacji zmiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	57 316	16 583
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zmiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	69 200	69 200
<u>Rozwodniony zysk na jedną akcję w PLN</u>	<u>0,83</u>	<u>0,24</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	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Działalność kontynuowana	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	268 756	1 184	476	270 415
Koszt własny sprzedaży	-184 340	-161	-440	-184 941
Zysk brutto na sprzedaży	84 416	1 023	36	85 475
EBIT	71 457	1 023	36	72 515
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	67 138	1 023	36	68 196
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-10 758	-164	-6	-10 928
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	56 379	859	30	57 268
Działalność zaniechana	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej				
ZYSK (STRATA) NETTO	56 379	859	30	57 268
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	56 379	859	30	57 268

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	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	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>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>16 248</u>	<u>335</u>	-	<u>16 583</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Klienci indywidualni	268 756	40	440	269 236
Jysk Sp.z o.o. (Skierniewice)		474		474
MGI Polska Sp. zo.o.		602		602
Pozostali		30		30
Spółki zależne		38	36	74
RAZEM	268 756	1 184	476	270 415

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	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	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Klienci indywidualni	202 836	35		202 871
Jysk Sp.z o.o. (Skierniewice)	-	425		425
Żabka Polska Sp. z o. o.		24		24
Pozostali	-	9		9
Spółki zależne		10		10
RAZEM	202 836	503		203 338

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Aktywa trwałe	79 450	37 616		117 066
Aktywa obrotowe	410 998	859	30	411 888
Aktywa razem	490 448	38 476	30	528 954
Kapitał własny	367 970	38 476	30	406 476
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 941			19 941
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	102 537			102 537
Razem kapitały i zobowiązania	490 448	38 476	30	528 954

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Aktywa trwałe	82 683	21 944		104 627
Aktywa obrotowe	449 265	335		449 600
Aktywa razem	531 948	22 279	-	554 227
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
Razem kapitały i zobowiązania	531 948	22 279	-	554 227

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	42	17						1 262
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek/poręczeń	6			6	879	810		
Pozostałe przychody					884	1 694		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					37 889	71 558		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	11			3	193	410		
Nabycia i inne koszty aktywowane w wartości aktywów trwałych	61 948							
Koszty odsetek	376			495	496	495		
Pozostałe koszty					537	383		
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							2 435	1 732
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	2	43 173		2	290	2 689		134
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	2			125	9 367	7 253		23

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2024	30.12.2023	31.12.2024	30.12.2023	
Zarząd	JHM DEVELOPMENT SA	Zarząd	2 384	1 680			
Rada Nadzorcza	JHM DEVELOPMENT SA	Rada Nadzorcza	51	53			
Razem			2 435	1 732			

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:
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	955	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	11 687	18 091	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	59 882	39 780	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	955	71 569	57 870	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	10 584	1 184	-	-
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	3 410	1 602	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-5	-	-	-
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	145	-	-9 168	15	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	14 005	2 860	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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:
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Kredyty	-	-	-	-	15 980	27 168		
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					53 158	119 397		
Pozostałe zobowiązania finansowe- obligacje					45 292	49 076		
<u>Razem zobowiązania</u>	-	-	-	-	<u>114 430</u>	<u>195 642</u>	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-6 989	-8 617		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-693	1 199	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	<u>-7 682</u>	<u>-7 418</u>	-	-

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego	30	30
Wynagrodzeni z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy JHM	25	
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego	18	18
Pozostałe usługi		
Razem	73	48

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.

W styczniu 2025r. Spółka nabyła w drodze umowy sprzedaży zabudowaną nieruchomość o powierzchni 1,1425ha zlokalizowaną w Skierniewicach przy ulicy Mszczonowskiej 33/35.

W lutym 2025r miało miejsce nabycie w drodze umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego częściowo zabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 0,6557ha zlokalizowanych w Mszczonowie przy ulicy Olchowej.

W marcu 2025r Spółka nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni 0,7137ha zlokalizowanej przy ul. Dworcowej w Mszczonowie.

W marcu 2025r. zawarta została umowa ze Spółką MIRBUD S.A. na generalne wykonawstwo budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanego w Skierniewicach przy ulicy Jana III Sobieskiego 5a.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Pracownicy nieprodukcyjni	30	29
Pracownicy produkcyjni	0	
Osoby współpracujące	15	16
<u>Razem</u>	<u>45</u>	<u>45</u>

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka na podstawie uchwały nr 7/2024 ZWZW z dnia 14.05.2024r wypłaciła dywidendę za 2023 rok w kwocie 4.844.000,00zł. Dzień wypłaty dywidendy został ustalony na 21 maja 2024r.

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	Wysokość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:				
		31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023				
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 574	17 645	17 645	10 519	10 795	31.12.2034	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/49/05/2022/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne			34 500		31 471	31.12.2025	
Zabezpieczenie kredytu deweloperskiego, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne			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 obrotowo-deweloperskiego zgodnie z umową nr 3472510_72_K_OB_ udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	zabezpieczenie hipoteczne		66 385		34 491		31.03.2026	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego zgodnie z umową nr 03/057/24/Z/OB udzielonego przez mBank S.A. Warszawa	zabezpieczenie hipoteczne		51 150		24 369		30.09.2027	
Zabezpieczenie zobowiązania z tytułu obligacji serii E zgodnie z WEO	zabezpieczenie hipoteczne	45 000	55 000		14 698		17.12.2025	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/154/K/OB/24, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	zabezpieczenie hipoteczne		72 675		16 425		30.06.2027	
RAZEM	-	51 574	262 855	175 431	100 502	148 460	-	

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Rzeczowe aktywa trwałe	10 519	10 795
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	89 984	101 230
<u>Razem</u>	<u>100 502</u>	<u>112 024</u>

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 sądowe dotyczące Spółki, za wyjątkiem opisanego poniżej.

Na dzień 31.12.2024 roku toczyła się sprawa sądowa dotycząca zobowiązania Spółki z tytułu odszkodowania za wady fizyczne budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Dębogórskiej 82 w Rumii przeciwko Spółce, na łączną wartość przedmiotu sporu 750 tys.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 przedmiotowej inwestycji, która w całości pozwoli pokryć roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej z tego tytułu.

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

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość zabezpieczenia tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Data wygaśnięcia poręczenia
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
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	97 500	90 000	7 973	7 973	27.12.2026
Wobec pozostałych jednostek		-	-	-	-	
Razem	-	98 150	90 650	8 623	8 623	-

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		Data wygaśnięcia zobowiązania
	Stan na:	Stan na:	
	31.12.2024	31.12.2023	
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	3 776		30.11.2026
Z tytułu usunięcia wad i usterek			
Z tytułu zapłaty wierzytelności			
Razem	3 776		

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Na dzień 31.12.2024r. zobowiązania warunkowe dotyczyły udzielonej Spółce JHM DEVELOPMENT gwarancji:

- gwarancja udzielona przez Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. na rzecz Miasta Poznań na zabezpieczenie powstałych w okresie gwarancji zobowiązań wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy. Gwarancja udzielona do kwoty 3.775,8 tys. PLN

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 przysługiwać 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 wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich. Wzrost wartości indeksu WIBOR powodujący wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Obserwowane ostatnio turbulencje gospodarcze związane z inflacją oraz niepewną sytuacją w regionie spowodowane wojną na Ukrainie spowodowały istotny wzrost stóp procentowych i powodują nadal zwiększone ryzyko dalszego wzrostu stóp procentowych.

Na dzień 31.12.2024r. 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:
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu kredytów	15 543	26 798		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe, obligacje	45 185	50 000		
Razem	60 727	76 798	-	-

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 2024r., 31 grudnia 2023r. oraz

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

porównywalny okres roku poprzedniego na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na: 31.12.2024	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1% spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	15 543	-126	126	155 -155
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	45 185	-366	366	452 -452
Razem	60 727	-492	492	607 -607

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na: 31.12.2023	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1% spadek o 1%
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

Ryzyko zmiany kursów walut

Spółka rozpoznaje ryzyko zmiany kursów walut, ponieważ uzyskuje część przychodów z najmu denominowanych w walucie EUR. Na dzień bilansowy oraz na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego Spółka nie posiadała nierozliczonych należności denominowanych w walutach innych niż polski złoty. Ryzyko zmiany kursów walut stanowi realny spadek wartości otrzymywanych należności z tytułu najmu, jednak te kwoty stanowią nieistotną wielkość w udziale wszystkich należności Spółki, wobec czego jej ekspozycja na ryzyko walutowe jest niewielka.

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. Spółka podejmuje szereg działań mających na celu utrzymanie adekwatnego poziomu płynności m.in. poprzez: opracowywanie i cykliczną aktualizację szczegółowych planów krótkoterminowych wpływów i wydatków, opracowywanie planów przepływów gotówkowych w perspektywach: średnio i długo-terminowe, dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb spółki oraz współpraca ze stabilnymi instytucjami finansowymi.

Zarządzanie płynnością Spółki

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

- - współpraca ze stabilnymi instytucjami finansowymi

Ryzyko utraty wartości udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

W związku ze zniszczeniem Centrum Handlowego Marywilska 44 spowodowanego pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r, istnieje ryzyko nieuzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej w spółce Marywilska 44. Odmowa wypłaty środków z polisy może wpłynąć negatywnie na wyniki osiągnięte przez Spółkę MARYWILSKA 44, a tym samym na wycenę wartości jej udziałów.

Pomimo niezwłocznie podjętych działań mających na celu zapewnienie tymczasowych miejsc handlowych w tymczasowych kontenerach handlowych zlokalizowanych na parkingu obok spalonego Centrum Hal Targowych, których celem jest zapewnienie miejsc do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego Marywilska 44, w spółce Marywilska 44 nadal istnieje ryzyko utraty najemców, które może negatywnie wpłynąć na wyniki osiągnięte przez Spółkę Marywilska 44, co również może przełożyć się na wycenę udziałów w tym podmiocie w przyszłości.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody JHM DEVELOPMENT S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnięte wyniki finansowe uzależnione są od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, kształtowanie się kursów wymiany walut oraz poziomu deficytu budżetowego.

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

Na bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej w kilku poprzednich latach miały wpływ niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. Sytuacja zmieniła się w ostatnim kwartale 2021 roku, kiedy stopy procentowe gwałtownie wzrastały i pozostały na bardzo wysokim poziomie do dnia aktualnego sprawozdania. Towarzyszyło temu zaostrzenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, uwzględniających wymogi Rekomendacji S 2022 wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rekomendacja zwiększała bufor na zmianę wskaźnika WIBOR, skracając maksymalny okres kredytowania z 35 lat do 25 lat oraz zaostrzała wymogi dotyczące stosunku obciążeń kredytowych do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego. Spowodowało to drastyczne ograniczenie zdolności kredytowej klientów. Pomimo pewnego złagodzenia warunków rekomendacji KNF wielu potencjalnych klientów deweloperów nie było w stanie uzyskać kredytu hipotecznego na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach finansowych.

Na rynek deweloperski bardzo silny wpływ miało wprowadzenie przez rząd w połowie roku 2023 programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, którego sama zapowiedź wywołała pewne zwiększenie umów przedwstępnych i deweloperskich podpisywanych przez klientów, którzy spełniają warunki przystąpienia do programu.

Wyczerpanie środków przeznaczonych na dofinansowanie kredytów w ramach tego programu wpłynęło w I połowie 2024 roku na ochłodzenie koniunktury w branży deweloperskiej i odczuwalne oczekiwanie na zapowiadany nowy rządowy program „Na start”, dlatego też na liczbę sprzedanych lokali wpływ miało wstrzymanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związanymi z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz zapowiedziami wprowadzenia wsparcia rządowego dopiero w 2025r. Sytuacja ta powoli się stabilizuje.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają przede wszystkim koszty materiałów i pracy w branży budowlanej, które przekładają się na ceny nieruchomości. Dalszy wzrost cen materiałów oraz kosztów

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

usługi generalnego wykonawstwa może przełożyć się na taki poziom wzrostu cen mieszkań, że spowoduje to ochłodzenie koniunktury na rynku pierwotnym.

Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z konkurencją – deweloperzy

Regiony kraju, w których głównie działa Spółka – tj. Polska centralna i północna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Spółka z reguły koncentruje się na tych lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości, po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty.

Zgodne z przyjętą strategią Spółki, stopniowe wchodzenie na rynki mieszkaniowe dużych miast wiąże się z walką z dużo silniejszą konkurencją działającą na tych rynkach.

Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie w założonych cenach.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju.

Ryzyko związane ze zmianami prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, a także rozbieżności w orzecznictwie sądowym, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa podatkowego, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji. Występowanie zmian przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich wymaganych pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych. Inwestycja podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego.

Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi, może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylenia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Spółka, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółki są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

W szczególności realizacja założonej przez Spółkę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki i które nie zawsze mogą być przewidziane.

Do takich czynników należą zarówno te o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, np. wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawanie warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność,

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany i wygaszanie programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach, jak również uruchamianie programów mających charakter konkurencyjny do działalności deweloperów,
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

JHM DEVELOPMENT S.A. dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające oraz mogące mieć wpływ na realizację strategii.

Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju.

Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

- o istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- o zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- o możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego, pozwolenie na budowę),
- o możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów, gdzie grunt jest już posiadany.

Wyżej wymienione czynniki są w dużej mierze uzależnione od ogólnej sytuacji panującej na rynku nieruchomości w Polsce i na rynkach lokalnych oraz od koniunktury gospodarczej kraju.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów inwestycyjnych to skomplikowany, często trwający wiele lat proces, którego sukces jest uzależniony od szeregu czynników, wśród których znaczna część jest niezależna od działań Spółki. Następujące czynniki bezpośrednio przekładają się na powodzenie realizowanego projektu deweloperskiego:

- o uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji zgodnie z założoną powierzchnią PUM i w założonym okresie,
- o zapewnienie atrakcyjnej i adekwatnej do aktualnej sytuacji rynkowej koncepcji i projektu dla przedsięwzięcia,
- o sprawne przygotowanie dokumentacji projektowej i uzyskanie koniecznych decyzji, zgód i uzgodnień, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- o zapewnienie usług generalnego wykonawstwa na poziomie cen odpowiednim do cen sprzedaży lokali akceptowanych przez lokalny rynek,
- o zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- o sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem (obecnie zagrożeniem może być odpływ pracowników z Ukrainy na skutek powszechnej mobilizacji – zagrożenie dotyczy zarówno pracowników generalnych wykonawców jak i ich podwykonawców),
- o realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- o niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- o ograniczona liczba usterek i wad w okresie gwarancji oraz wad wykrytych po tym okresie - które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- o stabilność przepisów regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

Przeszkody lub trudności dla któregośkolwiek z powyższych czynników mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów i sieci, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych. Występują sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółek. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji właściwego urzędu miejskiego bądź gminnego lub też dostawcy mediów i sieci. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty.

Coraz częściej właściwe organy administracji zażądają od deweloperów wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organ administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. czerpie głównie ze sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych w realizowanych inwestycjach. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i lokali usługowych na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i usługowych. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które spowodują spadek cen mieszkań lub lokali usługowych na rynkach gdzie Spółka realizuje projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ jej na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

Spółka planując kolejne projekty stara się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

Wprowadzenie ograniczeń w dostępności kredytów deweloperskich może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, w tym w szczególności na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Utrzymanie wysokich stóp procentowych oraz zaostrzenie polityki w zakresie kredytów hipotecznych może przełożyć się natomiast na obniżenie tempa sprzedaży mieszkań i wpłynąć negatywnie na wyniki osiągane przez Spółkę.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, lub zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali i domów w ramach tych inwestycji. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez generalnego wykonawcę zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółki co może przełożyć się na dodatkowe koszty realizacji inwestycji. W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka dokłada starań aby monitorować płatności swoich generalnych wykonawców wobec zgłoszonych przez nich podwykonawców.

Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółki nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu gwarancji, rękojmi bądź ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 5 lat.

Ponadto na podstawie art. 649 1 – 649 5 Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie wykonawcy o udzielenie takiej gwarancji może spowodować wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia i opóźnienia w jego realizacji.

Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółki, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane w finansowaniu rozwoju kredytami bankowymi

W celu sfinansowania swojej działalności Spółka zaciąga kredyty inwestycyjne oraz emituje obligacje. Mimo dobrej kondycji finansowej Spółki, nie jest ona w stanie zagwarantować, iż będzie w przyszłości w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych lub warunków emisji obligacji. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu tego rodzaju umów, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

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 2023 oraz w roku 2024 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 struktury kapitału mogą być:

- zmiana kwoty deklarowanych dywidend do wypłacenia;
- zwrot kapitału udziałowcom;
- emisja udziałów i innych instrumentów kapitałowych;
- sprzedaż aktywów w celu obniżenia zadłużenia;
- zaciąganie zobowiązań finansowych w postaci kredytów oraz obligacji.

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.

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Kredyty i obligacje ogółem	60 727	76 798
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-59 882	-39 780
Zadłużenie netto	845	37 018
Kapitał własny	406 476	354 005
Kapitał ogółem	407 322	391 022
Wskaźnik zadłużenia	0,2%	9,5%

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Dług netto	845	37 018
EBITDA	72 057	36 896
Kapitał własny	406 476	354 005
Aktywa razem	528 954	554 227
Dług netto/EBITDA	0,0	1,0
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,8	0,6

XII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności spółki JHM DEVELOPMENT miały wpływ następujące czynniki:

- Utrzymywanie się relatywnie wysokiego poziomu sprzedaży na pierwotnym rynku mieszkaniowym
- Zakończenie realizacji, oddanie do użytkowania i rozpoczęcie sprzedaży (przeniesienie własności lokali mieszkalnych) trzech inwestycji w Katowicach, Łodzi i Skierniewicach.

W efekcie w okresie sprawozdawczym sprzedano i przekazano 581 lokali mieszkalnych i 444 garaży w porównaniu do sprzedaży 416 lokali mieszkalnych i 299 garaży w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Przekazania dotyczyły również gotowych do sprzedania na dzień 01.01.2024r. lokali głównie w „Osiedlu Skandynavia” w Gdańsku – I i II etap, „Osiedla Artystycznego” w Żyrardowie, Osiedla „Aura Towers” i „Nowe Wyżyny” w Bydgoszczy a także „Apartamenty Zakopiański” w Zakopanem.

W raportowanym okresie Spółka podpisała 321 umów deweloperskich/przedwstępnych. W porównywalnym okresie poprzedniego roku podpisano 454 umowy.

Na dzień 31 grudnia 2024 Spółka posiadała 129 zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich dotyczących lokali mieszkalnych i usługowych (umowy nieujęte w przychodach).

Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W raportowanym okresie czynnikiem o nietypowym charakterze mającym wpływ na osiągnięte wyniki finansowe oraz na wyniki kolejnych kwartałów było zahamowanie akcji kredytowej wynikającej z inflacji oraz skutki gospodarcze kontynuacji działań wojennych Rosji przeciwko Ukrainie. Wyczerpanie środków przeznaczonych na dofinansowanie kredytów w ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2%” wpłynęło w 2024 roku na ochłodzenie koniunktury w branży deweloperskiej i odczuwalne oczekiwanie na zapowiadany nowy rządowy program „Na start”, dlatego też na liczbę sprzedanych lokali wpływ miało wstrzymanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związanymi z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz zapowiedziami wprowadzenia wsparcia rządowego dopiero w 2025r. Sytuacja ta powoli się stabilizuje.

Obecnie trudno przewidzieć jak silnie te czynniki wpłynęły na sytuację na rynku mieszkaniowym oraz na wypracowane przez Spółkę wyniki w najbliższych okresach.

Opis zmian organizacji grupy kapitałowej Spółki, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji

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

W wyniku transakcji zakupu 905 100szt. udziałów własnych w celu umorzenia przez spółkę Marywilska 44 od dotychczasowego większościowego udziałowca MIRBUD S.A. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. z dniem

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

22.07.2024r, uzyskała kontrolę nad Spółka Marywilska 44.

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2024.

Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności Spółki lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Spółki

W raportowanym okresie nie toczyły się żadne wymienione powyżej postępowania.

Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowę na roboty budowlane z Inwestdom Sp. z o.o. na budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną w Mszczonowie przy ul. Dworcowej. Inwestycje deweloperskie realizowane były również w oparciu o wcześniej podpisane umowy na generalne wykonawstwo.

Poniżej przedstawiono zestawienie umów dla inwestycji w trakcie realizacji na 31.12.2024r.

Data podpisania	Nazwa kontrahenta	Przedmiot umowy	Wartość umowy
14.06.2022	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa trzech budynków (I etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej	49 615
14.06.2022	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa jednego budynków (II etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej	32 646
23.04.2022	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Przedmiotem Umowy jest budowa trzech (II etap) budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej	51 099
26.02.2024	INWESTDOM Sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach	Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną w Mszczonowie przy ul. Dworcowej	42 180

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Informacje o zawarciu przez Spółkę jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Spółka nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi, które pojedynczo lub łącznie są znaczące i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Spółka nie udzielała poręczeń, pożyczek lub gwarancji. Istniejące poręczenie, pożyczki lub gwarancje wykazane zostały w pozostałych notach do niniejszego sprawozdania.

Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Przychody JHM DEVELOPMENT S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnęte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie.

Wpływ na wyniki finansowe osiągnęte przez Spółkę, jak i całą branżę deweloperską może mieć w szczególności kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut.

Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na przyszłe wyniki Spółki w ocenie Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. można zaliczyć :

Czynniki wewnętrzne

- kontynuacja i sprawne zakończenie prowadzonych projektów mieszkaniowych (w trakcie budowy) w Skierniewicach, Jastrzębiej Górze oraz Mszczonowie, a także uruchamianie nowych projektów;
- sprzedaż produktów deweloperskich zakończonych w roku 2024 – w Katowicach, Skierniewicach i Łodzi oraz w roku poprzednim - w Gdańsku, Bydgoszczy i Żyrardowie;
- nabywanie nowych nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i uzyskiwanie decyzji administracyjnych oraz uzgodnień umożliwiających sprawne i efektywne rozpoczynanie procesu budowlanego na tych;
- wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania.

Czynniki zewnętrzne

- wpływ działań wojennych na Ukrainie – bezpośredni i pośredni na sytuację gospodarczą Polski,
- popyt w budownictwie mieszkaniowym,
- poziom zdolności kredytowej nabywców powiązany z poziomem stóp procentowych kredytów hipotecznych, w tym pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy ewentualnych programów rządowych
- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych),
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych,
- sprawność działania organów administracji publicznej,
- stabilność przepisów prawa związanych z uzyskiwaniem decyzji i pozwoleń w zakresie realizacji przedsięwzięć deweloperskich,

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

-
- dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych,
 - poziom i warunki konkurencji,
 - dostępność gruntów inwestycyjnych umożliwiających realizację zamierzeń deweloperskich,
 - polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy pomocy państwa,
 - trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań.

Po dniu 24 lutego 2022 roku, na skutek agresji zbrojnej Rosji na Ukrainę Unia Europejska i NATO wprowadziły szereg pakietów sankcji gospodarczych na Rosję. Sankcje te, a także odpływ pracowników budowlanych z Ukrainy do ojczyzny, mają bezpośredni wpływ na dostępność siły roboczej w branży budowlanej oraz materiałów budowlanych. Procesy te w przyszłości mogą przełożyć się bezpośrednio na wzrost kosztów budowy i finalnej ceny lokali mieszkalnych na rynku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie jest możliwe szczegółowe określenie skali skutków tych czynników na perspektywę działalności Spółki.

XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone dnia 27.03.2025r. do publikacji dnia 28.03.2025r

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