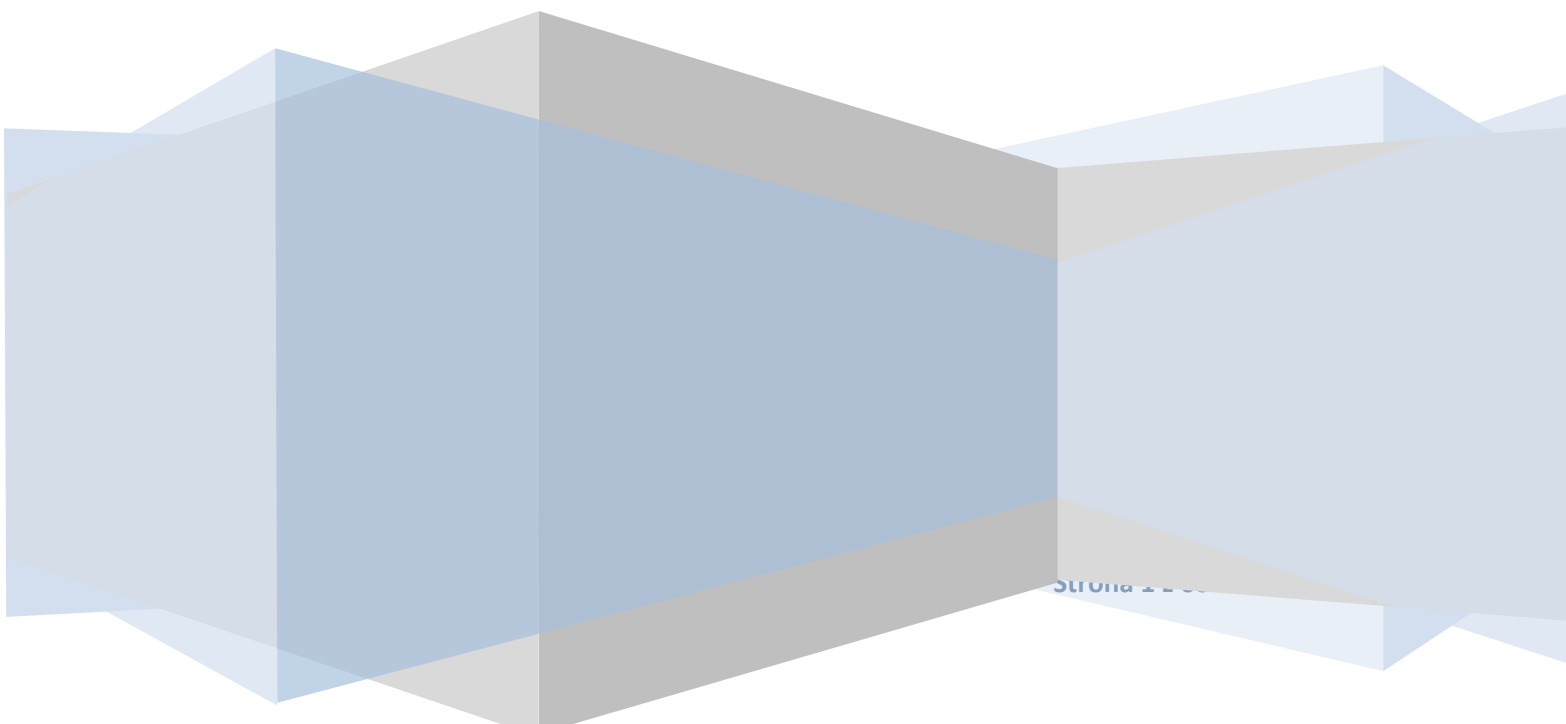




RAPORT ROCZNY ZA ROK 2012
OBEJMUJĄCY OKRES
OD 01 STYCZNIA 2012 DO 31 GRUDNIA 2012
JHM DEVELOPMENT S.A.



Spis treści

1. Wybrane jednostkowe dane finansowe	7
2. Jednostkowe sprawozdanie finansowe	9
2.1. Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	9
2.2. Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	13
2.3. Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	15
2.4. Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	17
3. Informacje dodatkowe i objaśniające do sprawozdania finansowego.....	19
3.1. Podstawowe dane o Emitencie.	19
3.2. Czas trwania Emitenta.	19
3.3. Okresy, za które prezentowane jest sprawozdanie finansowe i dane porównywalne.	19
3.4. Skład osobowy zarządu oraz rady nadzorczej Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.....	20
3.5. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok 2012.	20
3.5.1. Oświadczenie o zgodności i ogólne zasady sporządzania	20
3.5.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	21
3.5.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	21
3.5.4. Subiektywne oceny Kierownictwa Emitenta.....	21
3.5.5. Oświadczenie Zarządu.....	22
3.5.6. Przyjęte zasady rachunkowości.....	22
3.6. Zysk na jedną akcję	26
3.7. Zmiany zasad rachunkowości	26
3.8. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów	26
3.9. Podstawa wyceny elementów sprawozdania finansowego i akcji Emitenta	27
3.10. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.	28
3.11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.	32
3.12. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.	32

3.13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	33
3.14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.	33
3.15. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe za rok 2012, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.....	33
3.16. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.	34
3.17. Sprawozdawczość wg segmentów rynku.....	34
3.17.1. Struktura sprzedaży, kosztów i rentowność JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów	34
3.18. Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności;	35
3.19. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.....	36
3.20. Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego.	36
3.20.1. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji JHM DEVELOPMENT S.A.	36
3.21. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.....	37
3.22. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.	37
3.23. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.	37
3.24. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.	38

3.25. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.	38
3.26. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.	39
3.26.1. Zadania inwestycyjne	58
3.26.2. Zatrudnienie	58
3.26.3. Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych.	58
3.26.4. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.	59
3.26.5. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2012.	59
3.26.6. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowana zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.	59
3.26.7. Informacje o jednostkach grupy kapitałowej	60

1. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2012 narastająco od 01.01.2012 do 31.12.2012	2011 narastająco od 01.01.2011 do 31.12.2011	2012 narastająco od 01.01.2012 do 31.12.2012	2011 narastająco od 01.01.2011 do 31.12.2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	40 824	34 669	9 781	8 374
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 360	2 707	1 524	654
III. Zysk (strata) brutto	6 227	2 466	1 492	596
IV. Zysk (strata) netto	5 040	1 833	1 208	443
V. Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	5 040	1 833	1 208	443
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 12 100	- 67 376	- 2 899	- 16 274
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 8 327	- 9 035	- 1 995	- 2 182
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	20 554	74 469	4 925	17 987
IX. Przepływy pieniężne netto	126	- 1 941	30	- 469
X. Średnioważona liczba akcji w sztukach	125 000 000	120 098 274	120 098 274	120 098 274
XI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	0,04	0,02	0,01	0,004
Stan na:	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
XII. Aktywa, razem	282 123	261 816	69 009	59 277
XIII. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	130 238	114 972	31 857	26 031
XIV. Zobowiązania długoterminowe	89 733	72 075	21 949	16 318
XV. Zobowiązania krótkoterminowe	39 071	40 193	9 557	9 100
XVI. Kapitał własny	151 885	146 845	37 152	33 247
XVII. Kapitał własny przypisany akcjonariusza jednostki dominującej	151 885	146 845	37 152	33 247
XVIII. Kapitał zakładowy	125 000	125 000	30 576	28 301
XIX. Liczba akcji (w szt.)	125 000 000	125 000 000	125 000 000	125 000 000
XX. Średnioważona liczba akcji w sztukach	125 000 000	120 098 274	120 098 274	120 098 274
XXI. Wartość księgowa na jedną akcję	1,22	1,18	0,30	0,27

Wartość księgowa na akcję obliczona została jako iloraz stanów kapitałów własnych oraz ilości akcji zwykłych i ilości powiększonej o prawa do akcji na zakończenie każdego z okresów.

Wartość wskaźników zysku na akcję wyliczono jako iloraz zysku netto oraz średnioważonych ilości akcji i średnioważonej ilości akcji powiększonej o prawa do akcji z danego okresu.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu bieżącego- **31.12.2012** roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,0882** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu porównywalnego **31.12.2011** roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,4168** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres bieżący **01.01.2012 – 31.12.2012** roku, przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,1736** EUR/PLN.

Do przeliczenia wybranych danych finansowych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres **01.01.2011 – 31.12.2011** roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,1401** EUR/PLN.

2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1. Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
A. Aktywa trwałe		69 591	52 791
I Wartości niematerialne	2	0	0
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne			
4. Zaliczki na wartości niematerialne			
II Rzeczowe aktywa trwałe	1	14 109	14 081
1. Środki trwałe		13 500	13 570
a) grunty		13 168	13 167
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		309	365
c) urządzenia techniczne i maszyny		5	7
d) środki transportu			
e) inne środki trwałe		18	31
2. Środki trwałe w budowie		609	511
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III Należności długoterminowe		7 337	2 389
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek		7 337	2 389
IV Inwestycje długoterminowe	3	48 016	36 162
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	4	48 016	36 162
a) w jednostkach powiązanych		48 016	36 162
- udziały lub akcje		48 016	36 162
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach			
- udziały lub akcje			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	129	158
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		47	38
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		82	120

B Aktywa obrotowe		212 532	209 025
I Zapasy	6	206 743	203 516
1. Materiały		0	58
2. Półprodukty i produkty w toku		26 814	54 720
3. Produkty gotowe		103 322	68 838
4. Towary		76 607	79 900
5. Zaliczki na dostawy			
II Należności krótkoterminowe	7	4 119	4 224
1. Należności od jednostek powiązanych		864	19
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		864	19
- do 12 miesięcy		864	19
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Należności od pozostałych jednostek		3 255	4 205
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		3 047	1 557
- do 12 miesięcy		3 047	1 557
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		3	2 471
c) inne		205	177
d) należności dochodzone na drodze sądowej			
III Inwestycje krótkoterminowe		1 306	1 171
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	1 306	1 171
a) w jednostkach powiązanych		462	453
- udziały lub akcje			
- udzielone pożyczki		462	453
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach			
- udziały lub akcje			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		844	718
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		844	718
- inne środki pieniężne			
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	364	114
AKTYWA RAZEM		282 123	261 816

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
A. Kapitał własny		151 885	146 845
I Kapitał podstawowy	10	125 000	125 000
II Należne wpłaty na kapitał podstawowy			
III Udziały (akcje) własne			
IV Kapitał zapasowy	11	21 845	20 012
V Kapitał z aktualizacji wyceny			
VI Pozostałe kapitały rezerwowe	12	0	0
VII Zysk (strata) z lat ubiegłych		0	0
VIII Zysk (strata) netto		5 040	1 833
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		130 238	114 971
I Rezerwy na zobowiązania	17	118	125
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		64	58
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		32	40
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		32	40
3. Pozostałe rezerwy		22	26
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		22	26
II Zobowiązania długoterminowe	13	89 733	72 074
1. Wobec jednostek powiązanych		66 050	51 700
2. Wobec pozostałych jednostek		23 683	20 374
a) kredyty i pożyczki		12 683	9 374
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14	11 000	11 000
c) inne zobowiązania finansowe			
d) inne			
III Zobowiązania krótkoterminowe	16	39 071	40 192
1. Wobec jednostek powiązanych		2 830	11 677
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		1 746	6 053
- do 12 miesięcy		1 746	6 053

- powyżej 12 miesięcy			
b) inne		1 084	5 624
2. Wobec pozostałych jednostek		36 241	28 515
a) kredyty i pożyczki	15	26 925	23 279
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		161	153
c) inne zobowiązania finansowe			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		7 115	4 610
- do 12 miesięcy		5 815	3 287
- powyżej 12 miesięcy		1 300	1 323
e) zaliczki otrzymane na dostawy			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		1 900	355
h) z tytułu wynagrodzeń		140	118
i) inne			
3. Fundusze specjalne			
IV Rozliczenia międzyokresowe	18	1 316	2 580
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 316	2 580
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		1 316	2 580
PASYWA RAZEM		282 123	261 816

2.2. Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Wyszczególnienie	Nr noty	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	19	40 824	34 669
- od jednostek powiązanych		11	2
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		36 783	31 421
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		4 041	3 248
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	20	33 190	26 671
- jednostkom powiązanym			
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		29 271	23 485
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		3 919	3 186
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	21	7 634	7 998
D. Koszt sprzedaży		1 369	1 149
E. Koszty ogólnego zarządu		2 576	2 113
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)		3 689	4 736
G. Pozostałe przychody operacyjne	22	4 035	531
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		3 634	
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne		401	531
H. Pozostałe koszty operacyjne	23	1 364	2 560
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne		1 364	2 560
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)		6 360	2 707
J. Przychody finansowe	24	887	584
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:		86	584

- od jednostek powiązanych		72	196
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne		801	0
K. Koszty finansowe	25	1 020	825
I. Odsetki, w tym:		751	825
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne		269	
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów			
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne			
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne			
M. Odpis ujemnej wartości firmy			
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne			
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne			
N. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach			
O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem		6 227	2 466
P. Podatek dochodowy		1 187	633
R. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
S. Zysk (strata) netto (O - P - R)		5 040	1 833

2.3. Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-12 100	-67 375
I. Zysk (strata) netto	5 619	1 833
II. Korekty razem, w tym:	-17 719	-69 208
1. Amortyzacja	80	70
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	742	823
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 634	
5. Zmiana stanu rezerw	-7	115
6. Zmiana stanu zapasów	-3 227	-43 703
7. Zmiana stanu należności	-4 843	-302
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-5 346	-22 486
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 480	-3 869
10. Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	1 323	633
11. Podatek dochodowy zapłacony	-1 327	-490
12. Inne korekty		
III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+II)	-12 100	-67 375
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-8 327	-9 035
I. Wpływy	18 617	0
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	18 617	
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych		
3. Zbycie aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		
zbycie aktywów finansowych		
dywidendy i udziały w zyskach		
spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
Odsetki		
inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	26 944	9 035
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	15 091	192

2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	0	42
3. Na aktywa finansowe, w tym:	11 853	8 801
a) w jednostkach powiązanych	11 853	8 801
nabycie aktywów finansowych	11 853	
udzielone pożyczki długoterminowe		
b) w pozostałych jednostkach		
nabycie aktywów finansowych		
udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej (I-II)	-8 327	-9 035
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	20 554	74 470
I. Wpływy	43 710	97 002
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		40 067
2. Kredyty i pożyczki	43 710	45 935
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		11 000
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	23 156	22 532
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	22 405	21 257
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		
8. Odsetki	751	825
9. Inne wydatki finansowe	0	450
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	20 554	74 470
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III,B.III,C.III)	126	-1 940
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	718	2 660
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F,D), w tym:	844	718
o ograniczonej możliwości dysponowania		

2.4. Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

Wyszczególnienie	Kwoty za okres	
	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
I. Kapitał własny na początek okresu	146 845	104 945
- korekty błędów podstawowych		
I. a. Kapitał własny na początek okresu po korektach	146 845	104 945
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	125 000	95 670
1.1 Zmiany kapitału podstawowego	0	29 330
a) zwiększenie (z tytułu)	0	29 330
- wydania udziałów (emisji akcji)	0	29 330
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenie udziałów (akcji)		
1.2 Kapitał podstawowy na koniec okresu	125 000	125 000
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1 Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
2.2 Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		
a) zwiększenie		
a) zmniejszenie		
3.1 Udziały (akcje) własne na koniec okresu		
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	20 012	2 834
4.1 Zmiany kapitału zapasowego	1 833	17 178
a) zwiększenie (z tytułu)	1 833	20 569
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	14 665
- z podziału zysku (ustawowo)	1 833	5 904
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	3 391
- pokrycia straty	0	2 572
- kosztów emisji akcji	0	819
4.2 Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	21 845	20 012
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny		

a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
5.2 Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	0	3 109
6.1 Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- przedpłaty na zakup akcji		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	3 109
6.1 Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0	0
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 833	5 904
7.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 833	5 904
- korekty błędów podstawowych		
7.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 833	5 904
a) zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 833	
- na kapitał zapasowy	1 833	5 904
7.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0	2 572
- korekty błędów podstawowych		
7.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0	2 572
a) zwiększenie (z tytułu)		
- przeniesienia starty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	2 572
7.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
8. Wynik netto	5 040	1 833
a) zysk netto	5 040	1 833
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał własny na koniec okresu	151 885	146 845
III. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	151 885	146 845

3. INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3.1. Podstawowe dane o Emitencie.

Pełna nazwa emitenta: **JHM DEVELOPMENT S.A.**

Siedziba Emitenta: Skierniewice

Forma prawna: spółka akcyjna

Kraj siedziby: Polska

KRS 0000372753

NIP: 836-181-24-27

REGON: 100522155

Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

Telefon – centrala: + 48 (46) 833 95 89

Fax: + 48 (46) 833 61 28

Poczta elektroniczna: sekretariat@jhmdevelopment.pl

Strona internetowa: www.jhmdevelopment.pl

Spółka powstała 27.05.2008r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008 sprostowanego w dniu 02.06.2008r. aktem notarialnym Repertorium „A” Nr 3413/2008. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000367631 w dniu 06.06.2008r.

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

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

3.2. Czas trwania Emitenta.

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

3.3. Okresy, za które prezentowane jest sprawozdanie finansowe i dane porównywalne.

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane za rok obrotowy 2012 oraz dane porównywalne za rok 2011.

Roczne sprawozdanie finansowe składa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów, zestawienia zmian w kapitałach własnych oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

3.4. Skład osobowy zarządu oraz rady nadzorczej Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 19.06.2012r podjęła uchwałę dotyczącą rozszerzenia składu Zarządu Spółki do dwóch osób i na stanowisko Wiceprezesa Zarządu powołała Pana Jerzego Mirgos.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu (od 19.06.2012r)

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki przedstawia poniższa tabela:.

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Jóźwiak	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Karasiński	Członek Rady Nadzorczej (od 19.06.2012r)

3.5. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok 2012.

3.5.1. Oświadczenie o zgodności i ogólne zasady sporządzania

Prezentowane sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009r. - 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. Nr 33 z 2009 r., poz. 259).

Sprawozdanie finansowe za rok 2012, na podstawie art. 55 ust. 5 Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r, Emitent sporządził zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności JHM DEVELOPMENT S.A. zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), a Sprawozdanie finansowe za rok 2012 w sposób kompletny zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Niniejsze sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie sytuację finansową JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku wyniki jej działalności za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku.

Roczne sprawozdanie finansowe za rok 2012 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach złotych (tys. PLN), a wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotami ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

3.5.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wszystkie pozycje przychodów i kosztów ujęte w danym okresie sprawozdawczym prezentuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Sprawozdanie to obejmuje przychody i koszty okresu ujęte bezpośrednio w zysku lub stracie okresu oraz zyski i straty okresu ujmowane poza zyskiem lub stratą, tj. w innych całkowitych dochodach.

Zysk lub strata (obejmujący zakres uprzednio stosowanych pojęć: „rachunek wyników” oraz „rachunek zysków i strat”) za dany okres jest łączną kwotą wynikającą z odjęcia kosztów od przychodów, z wyłączeniem składników innych całkowitych dochodów. Za podstawowy układ sprawozdawczy kosztów w zysku lub stracie przyjmuje się wariant kalkulacyjny.

3.5.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

3.5.4. Subiektywne oceny Kierownictwa Emitenta

Oszacowania i osądy poddawane są przez Spółkę okresowej weryfikacji. Dokonując oszacowań JHM DEVELOPMENT S.A. przyjmuje następujące założenia dotyczące przyszłości.

- Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki finansowe i dochody podatkowe mogą różnić się od planowanych.
- Oszacowanie potencjalnych kosztów odsetkowych z tytułu zaciągniętych przez Spółkę pożyczek, których rzeczywista wysokość może zależeć od terminu ich spłaty.

Zarząd nie stwierdził żadnych niepewności odnośnie szacunków zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym, co do których istniałoby znaczące ryzyko spowodowania istotnych korekt wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego.

3.5.5. Oświadczenie Zarządu

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą, roczne sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki, a także wynik finansowy, na dzień 31 grudnia 2012 roku, w tym opis podstawowych zagrożeń i rodzajów ryzyka.

3.5.6. Przyjęte zasady rachunkowości

W dniu 18 grudnia 2009 roku nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. uchwałą nr 8/2009 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości jako podstawę sporządzania sprawozdań finansowych od dnia 01.01.2010 roku.

W JHM DEVELOPMENT S.A. obowiązuje polityka rachunkowości, która została opublikowana w „Skonsolidowanym raporcie półrocznym obejmującym okres od 01.01. do 30.06.2011r”.

Co do zasady Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wykorzystuje wzorcowe podejście MSR/MSSF do sporządzenia sprawozdań finansowych. Szczegółowe rozwiązania oraz metodologia dokonywania niektórych szacunków zawarta jest w polityce rachunkowości. Zgodność przyjętych przez Spółkę zasad sporządzania sprawozdań finansowych ze standardami MSSF/MSR oraz odstępstwa i stosowane metody alternatywne podsumowane są w poniższej tabeli:

Tabela: Wykaz stosowanych MSR/MSSF w polityce rachunkowości JHM DEVELOPMENT S.A.

Oznaczenie regulacji prawnej MSR/MSSF	Nazwa	Zastosowanie przez JHM DEVELOPMENT S.A.
MSR 1	Prezentacja sprawozdań finansowych	W pełnym zakresie
MSR 2	Zapasy	W pełnym zakresie
MSR 7	Rachunek przepływów pieniężnych	W pełnym zakresie
MSR 8	Zysk lub strata netto okresu obrotowego, podstawowe błędy i zmiany zasad rachunkowości	W pełnym zakresie
MSR 10	Zdarzenia następujące po dniu bilansu	W pełnym zakresie
MSR 11	Umowy o usługę budowlaną	W pełnym zakresie
MSR 12	Podatek dochodowy	W pełnym zakresie
MSR 16	Rzeczowe aktywa trwałe	W pełnym zakresie
MSR 17	Leasing	W pełnym zakresie
MSR 18	Przychody	W pełnym zakresie
MSR 19	Świadczenia pracownicze	W pełnym zakresie
MSR 20	Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej	W pełnym zakresie
MSR 21	Skutki zmian kursów wymiany walut obcych	W pełnym zakresie
MSR 23	Koszty finansowania zewnętrznego	TAK (podejście alternatywne) Koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia zakończenia projektu zwiększają jego wartość.
MSR 24	Informacje ujawniane na temat podmiotów powiązanych	W pełnym zakresie
MSR 26	Rachunkowość i sprawozdawczość programów świadczeń emerytalnych	W pełnym zakresie
MSR 27	Skonsolidowane sprawozdania finansowe i inwestycje w jednostkach zależnych	W pełnym zakresie
MSR 28	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	W pełnym zakresie
MSR 29	Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji	W pełnym zakresie

MSR 31	Sprawozdawczość finansowa dotycząca udziałów we wspólnych przedsięwzięciach	W pełnym zakresie
MSR 32	Instrumenty finansowe – ujawnianie i prezentacja	W pełnym zakresie
MSR 33	Zysk przypadający na jedną akcję	W pełnym zakresie
MSR 34	Śródroczna sprawozdawczość finansowa	W pełnym zakresie
MSR 36	Utrata wartości aktywów	W pełnym zakresie
MSR 37	Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe	W pełnym zakresie
MSR 38	Wartości niematerialne	W pełnym zakresie.
MSR 39	Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena	W pełnym zakresie
MSR 40	Nieruchomości inwestycyjne	W pełnym zakresie
MSR 41	Rolnictwo	W pełnym zakresie
MSSF 1	Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy	W pełnym zakresie
MSSF 3	Połączenia jednostek gospodarczych	W pełnym zakresie
MSSF 4	Umowy ubezpieczeniowe	W pełnym zakresie
MSSF 5	Aktywa inne niż aktywa obrotowe przeznaczone do sprzedaży oraz wykazywanie i ujawnianie informacji o działalnościach zaprzestanych	W pełnym zakresie
MSSF 2	Płatności i wypłaty wynagrodzeń w akcjach	W pełnym zakresie
MSSF 6	Poszukiwania i ocena złóż mineralnych	W pełnym zakresie
MSSF 7	Instrumenty finansowe	W pełnym zakresie
MSSF 8	Segmenty operacyjne	W pełnym zakresie
KIMSF 15	Umowa o budowę nieruchomości	W pełnym zakresie

Następujące standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje (przyjęte lub będące w trakcie przyjmowania przez Unię Europejską) są obowiązujące na dzień 1 stycznia 2012 roku:

- Zmiany w *MSSF 7 Ujawnienia – Przekazanie aktywów finansowych*,

Zmiany w *MSSF 7* zostały opublikowane 7 października 2010 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później, czyli w przypadku spółek, których rok obrotowy pokrywa się z kalendarzowym mają zastosowanie po raz pierwszy w sprawozdaniach za

okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2012 roku. Wprowadzone zmiany dotyczą wszystkich jednostek, które dokonują transferów aktywów finansowych.

- Zmiana do MSR 12 *Podatek odroczony: Odzyskiwalność aktywów stanowiących podstawę jego ustalenia*,

Zmiana do MSR 12 została opublikowana 20 grudnia 2010 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później. Zmiana doprecyzowuje np. sposób wyceny aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego w przypadku nieruchomości inwestycyjnych wycenianych zgodnie z modelem wartości godziwej określonym w MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne*

- Zmiany w MSR 1 *Prezentacja pozycji Pozostałych całkowitych dochodów*,

Zmiany w MSR 1 zostały opublikowane 16 czerwca 2011 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 lipca 2012 roku lub później. Zmiany dotyczą grupowania pozycji pozostałych dochodów całkowitych mogących zostać przeniesionych do rachunku zysków i strat. Zmiany potwierdzają ponadto możliwość prezentacji pozycji pozostałych dochodów całkowitych i pozycji rachunku zysków i strat jako jedno bądź dwa oddzielne sprawozdania. Wprowadzone zmiany dotkną wszystkich jednostek posiadających nieruchomości inwestycyjne.

- Zmiany w MSSF 1 *Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat*.

Zmiany w MSSF 1 zostały opublikowane 20 grudnia 2010 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później, czyli w przypadku spółek, których rok obrotowy pokrywa się z kalendarzowym mają zastosowanie po raz pierwszy w sprawozdaniach za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2012 roku. Zmiany dotyczą odniesienia do stałej daty „1 stycznia 2004” jako daty zastosowania MSSF po raz pierwszy i zmieniają ją na „dzień zastosowania MSSF po raz pierwszy” w celu wyeliminowania konieczności przekształcania transakcji, które miały miejsce przed dniem przejścia jednostki na stosowanie MSSF. Zmiany nie dotyczą jednostek, które rozpoczęły stosowanie MSSF w latach wcześniejszych.

Zastosowanie powyżej wymienionych interpretacji i zmian standardów nie miało wpływu na wyniki i sytuację finansową Spółki

Standardy oraz interpretacje opublikowane, które jeszcze nie weszły w życie:

Zarząd nie wybrał opcji wcześniejszego zastosowania następujących standardów oraz interpretacji (już przyjętych lub będących w trakcie przyjmowania przez Komisję Europejską):

- **MSSF 9 *Instrumenty finansowe***, ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje jednakże w ocenie Grupy powyższe regulacje nie będą miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje nowe standardy i interpretacje i na bieżąco analizuje ich wpływ na sprawozdania finansowe.

3.6. 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.

Zgodnie z MSR 33 „Zysk przypadający na jedną akcję” dla celów wyliczenia podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję, za liczbę akcji przyjęto średnią ważoną liczbę akcji występującą w danym okresie.

Ustalono ją jako liczbę akcji na początek danego okresu, skorygowaną o liczbę akcji odkupioną lub wyemitowaną w ciągu okresu ważoną wskaźnikiem odzwierciedlającym okres występowania tych akcji (liczba dni, przez jaką akcje występują do całkowitej liczby dni w danym okresie – od daty rejestracji podwyższenia kapitału podstawowego).

3.7. Zmiany zasad rachunkowości

W dniu 18.12.2009r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Uchwałą 8/2009 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki jako należącej do grupy kapitałowej MIRBUD od dnia 01.01.2010r. W roku 2012 stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości nie uległy zmianie.

3.8. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów

W raportowanym okresie nie miały miejsca istotne zmiany wartości szacunkowych dotyczące rezerw jak również odpisów aktualizujących wartość aktywów.

Zmiany w wielkościach składnika aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie objętym raportem tj. od 01.01.2012 do 31.12.2012 oraz w okresie porównywalnym wykazane zostały w poniższych tabelach:

Tabela: Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Inne rozliczenia międzyokresowe	82	120
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47	38
Wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych razem	129	158

Odroczony podatek dochodowy na dzień 31.12.2012r

Treść	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego odniesione na:	
	wynik finansowy	kapitał własny
Stan początkowy	38	0
Zwiększenia	47	0
Zmniejszenia	38	0
Stan końcowy	47	0

Nie zidentyfikowano innych istotnych źródeł do utworzenia rezerw.

3.9. Podstawa wyceny elementów sprawozdania finansowego i akcji Emitenta

Wartość księgowa na akcję obliczona została jako iloraz stanów kapitałów własnych oraz ilości akcji zwykłych i ilości powiększonej o prawa do akcji na zakończenie każdego z okresów.

Wartość wskaźników zysku na akcję wyliczono jako iloraz zysku netto oraz średnioważonych ilości akcji i średnioważonej ilości akcji powiększonej o prawa do akcji z danego okresu.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu bieżącego- **31.12.2012** roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,0882** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu porównywalnego **31.12.2011** roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,4168** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres bieżący **01.01.2012 – 31.12.2012** roku, przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,1736** EUR/PLN.

Do przeliczenia wybranych danych finansowych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres **01.01.2011 – 31.12.2011** roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,1401** EUR/PLN.

Tabela: Średnioważona ilość akcji w okresie 01.01.2012 -31.12.2012

Tytuł	Ilość akcji na początek okresu	Zmiany w trakcie okresu		Stan końcowy	Średnioważona ilość akcji w okresie
		Data	Ilość akcji /praw		
Akcje zwykłe/udziały	125 000 000	-	-	125 000 000	125 000 000
Akcje	125 000 000			125 000 000	125 000 000

Tabela: Średnioważona skorygowana ilość akcji w okresie 01.01.2012 -31.12.2012

Tytuł	Ilość akcji/udziałów prawa na początek okresu	Zmiany w trakcie okresu		Stan końcowy	Średnioważona skorygowana ilość akcji/udziałów w okresie
		Data zmiany	Ilość akcji /praw		
Akcje zwykłe/udziały	125 000 000	-	-	125 000 000	125 000 000
Akcje + prawa do akcji	125 000 000			125 000 000	125 000 000

Tabela: Średnioważona ilość akcji w okresie 01.01.2011 -31.12.2011

Tytuł	ilość akcji na początek okresu	zmiany w trakcie okresu		stan końcowy	Średnioważona ilość akcji w okresie
		data	Ilość akcji /praw		
Akcje zwykłe/udziały	95 670 000	01.01.2011	-	95 670 000	15 988 684,93
Akcje zwykłe/udziały	95 670 000	03.03.2011	29 330 000	125 000 000	104 109 589,04
Akcje	95 670 000		29 330 000	125 000 000	120 098 273,97

Tabela: Średnioważona skorygowana ilość akcji w okresie 01.01.2011 -31.12.2011

Tytuł	ilość akcji/udziałów prawa na początek okresu	zmiany w trakcie roku		stan końcowy	Średnioważona skorygowana ilość akcji/udziałów w okresie
		Data zmiany	ilość akcji/praw		
Akcje zwykłe/udziały	95 670 000	01-01-2011	-	95 670 000	15 988 684,93
Prawo do akcji z warrantów	4 355 000	03-03-2011	- 4 355 000	0	727 821,92
Akcje zwykłe/udziały	95 670 000	03-03-2011	29 330 000	125 000 000	104 109 589,04
Akcje/udziały + prawa	95 670 000			125 000 000	120 826 095,89

3.10. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

W raportowanym okresie najważniejszymi dokonaniem Emitenta było:

- W dniu 02.03.2012r Emitent uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę dla inwestycji w Żyrardowie przy ul. Okrzei, obejmującej trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, łącznie 205 mieszkań o powierzchni użytkowo mieszkalnej 4.315,70 m² oraz 43 garaże.

- W dniu 07.03.2012r., pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. jako Kupującym a Master Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Sprzedający) została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży (dalej: Umowa) z której wynika, iż:
 - przedmiotem Umowy jest zobowiązanie JHM DEVELOPMENT S.A. do zawarcia ze Sprzedającym następujących umów sprzedaży:
 - 1) w terminie do 30.03.2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Zabrze o łącznym obszarze 2 600 m² za cenę brutto 2 722 605,- zł,
 - 2) w terminie do 31.05.2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Jeleśni o łącznym obszarze 6 639 m² za cenę brutto 1 752 750,- zł,
 - 3) w terminie do 30.03.2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Istebnej o łącznym obszarze 4 679 m² za cenę brutto 2 289 645,- zł,
 - 4) w terminie do 30.03.2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Bielsku Białej o łącznym obszarze 5 861 m² za cenę brutto 2 337 000,- zł.
 - umowy najmu zostały zawarte na czas oznaczony 10 lat licząc od dnia wydania przedmiotu najmu. Strony postanowiły, że Umowy mogą ulec przedłużeniu na kolejne lata, o ile Najemca przed upływem okresu najmu nie doręczy Wynajmującemu oświadczenia o braku zamiaru kontynuowania najmu po upływie okresu najmu.
- W dniu 22.03.2011 r. zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi spółka zależna Emitenta: JHM 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (nazwa skrócona: JHM 2 Sp. z o.o.) z siedzibą w Skierniewicach, pod nr KRS 0000415335. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000,00 zł. Spółka została powołana do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wybudowaniu na nieruchomościach położonych w Zabrze, Jeleśni, Istebnej, Bielsku Białej i Rumii oraz innych w tym celu nabytych, obiektów handlowych sieci spożywczej BIEDRONKA i na wynajmowaniu tych obiektów wyłącznie na rzecz Jeronimo Martins Dystrybucja S.A z siedzibą w Kostrzynie.
- W dniu 04.04.2012r. została zawarta umowa przyrzeczona pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. i Master Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Sprzedający), na mocy której JHM DEVELOPMENT S.A. nabył nieruchomość położoną w Bielsku-Białej Wapienicy, o łącznym obszarze 5 861 m² (dalej: nieruchomość), jak również nastąpiło przeniesienia na JHM DEVELOPMENT S.A. ogółu prawa i obowiązków wynajmującego wynikających z umowy najmu, jaka została zawarta w celu wybudowania przez wynajmującego obiektu handlowego sieci BIEDRONKA i jego wynajęcia na rzecz Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. z siedzibą w Kostrzynie.
- W dniu 18.04.2012r została zawarta umowa przyrzeczona pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. i Master Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na mocy której JHM

DEVELOPMENT S.A. nabył nieruchomość położoną w Istebnej o łącznym obszarze 4 679 m², jak również nastąpiło przeniesienie na JHM DEVELOPMENT S.A. ogółu praw i obowiązków wynajmującego wynikających z umowy najmu, jaka została zawarta w celu wybudowania przez wynajmującego obiektu handlowego sieci BIEDRONKA i jego wynajęcia na rzecz Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. z siedzibą w Kostrzynie.

- W dniu 19.04.2012r Emitent podpisał umowy z generalnym wykonawcą firmą REMBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu na realizację procesu budowy trzech pawilonów handlowych w Bielsku Białej, Istebnej i Zabrze, na potrzeby najemcy Jeronimo Martins Polska S.A.. Obiekt zlokalizowany w Bielsku Białej składa się z pawilonu handlowego dla potrzeb sieci handlowej BIEDRONKA oraz trzech lokali komplementarnych. Markety w Istebnej i w Zabrze przeznaczone są wyłącznie dla sieci handlowej BIEDRONKA.
- W dniu 30.04.2012r Emitent zawarł z Zakładem Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z siedzibą w Helenów Drugi 10A, 62-563 Licheń Stary umowę, przedmiotem której jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. Budowa podzielona została na dwa etapy. Wynagrodzenie Zakładu Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi: 34 118 000,- zł netto, z czego wartość realizacji każdego etapu to kwota 17 059 000,- zł netto. Rozpoczęcie robót budowlanych Etapu I nastąpi 02.05.2012 roku, zaś ich zakończenie do 30.11.2013r.
- W dniu 11.06.2012r Emitent uzyskał prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Bełchatowie przy ul. Hubala 6 o powierzchni użytkowej 8.841,40 m², w tym powierzchnia mieszkalna 6.567,80 m². Ilość mieszkań w oddanym budynku wynosi 125.
- W dniu 14.08.2012r. przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zarejestrował spółkę zależną Emitenta: JHM 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, pod nr KRS 0000429905. Spółka JHM 3 Sp. z o.o. została założona w celu prowadzenia działalności w zakresie realizacji projektów deweloperskich, komercyjnych oraz wynajmu obiektów handlowych.
- W dniu 20.08.2012r. Emitent uzyskał pozwolenie na użytkowanie inwestycji realizowanej przez spółkę zależną JHM 1 Sp. z o.o. w Starachowicach - obiektu handlowego Dom i Ogród, z przeznaczeniem pod wynajem dla sieci NOMI. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 4.075 m². Zgodnie z podpisaną umową najmu nastąpiło niezwłoczne przekazanie obiektu do użytkowania, rozpoczęcie działalności Spółki w zakresie jego wynajmu i uzyskanie wpływów z czynszów.
- W dniu 17.09.2012r Emitent uzyskał pozwolenie na użytkowanie budynków mieszkalnych położonych w Skierniewicach przy ul. Rawskiej 71 i 71A. Budynek przy ul. Rawskiej 71 powierzchnia użytkowa 5.412 m², ilość mieszkań – 88, budynek przy ul. Rawskiej 71A powierzchnia użytkowa 5.423 m², ilość mieszkań – 84. Umożliwiło to sfinalizowanie

sprzedaży lokali mieszkalnych w tej inwestycji na podstawie umów przedwstępnych zawartych w okresie jej realizacji.

- W dniu 27.09.2012r. podpisana została z PKO BP S.A. w Warszawie, umowa kredytu obrotowego nieodnawialnego, na spłatę dwóch kredytów udzielonych w PKO BP SA w łącznej wysokości 23,5 mln złotych, w ramach której Bank udzielił Emitentowi kredytu obrotowego nieodnawialnego w wysokości pozostałej do spłaty kwoty 10,2 mln złotych.
- W dniu 25.10.2012r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego JHM 2 Sp. z o.o. - spółki zależnej Emitenta o kwotę 10.250 tys. zł. Po podwyższeniu kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.300 tys. zł i dzieli się na 206 000 udziałów, będących w 100% własnością Emitenta
- W dniu 29.10.2012r. odbyło się przekazanie nowo wybudowanego obiektu handlowo-usługowego "Dom i Ogród" o powierzchni użytkowej 4.075 m², z ogrodem o powierzchni 426,6 m² i infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanego w Starachowicach przy ul. Radomskiej 10 na rzecz najemcy: NOMI S.A. z siedzibą w Kielcach. Umowa wiąże strony przez okres 10 lat od dnia wydania przedmiotu najmu z możliwością przedłużenia na poszczególne trzy pięcioletnie okresy. Wartość brutto czynszu najmu za okres 10 lat na dzień zawarcia Umowy wynosi: 4.766.367,6 EUR brutto (według kursu z dnia przekazania stanowi to kwotę 19.767.079,71 zł), przy czym umowa stanowi, iż poczynając od 2014 roku czynsz najmu będzie waloryzowany o publikowany przez EUROSTAT wskaźnik inflacji "HICP".
- W dniu 30.10.2012r Emitent zawarł ze spółką zależną JHM 2 Spółką z o.o. z siedzibą w Skierniewicach jako kupującym, w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Istebnej o obszarze 4.679 m², zabudowanej obiektem handlowym o powierzchni zabudowy 1.185 m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu, za łączną kwotę brutto 6.788.124 zł. W dniu 29.10.2012r. ww. zabudowana nieruchomość została protokolarnie przekazana najemcy Jeronimo Martins Polska S.A z siedzibą w Kostrzynie w najem zgodnie z umową najmu, której ogół praw i obowiązków wynajmującego został przeniesiony na Emitenta, na podstawie umowy przyrzeczonej z dnia 18.04.2012r.
- W dniu 19.12.2012r Emitent zawarł ze spółką zależną JHM 2 Spółką z o.o. z siedzibą w Skierniewicach jako kupującym, w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Bielsku-Białej-Wapienicy o obszarze 5.861 m² zabudowanej obiektem handlowym o powierzchni zabudowy 1.617,00 m² i powierzchni użytkowej 1.482,87 m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą i miejscami parkingowymi, za łączną kwotę brutto 8.973.917,64 zł. W dniu 19.12.2012r nastąpiło protokolarnie przekazane najemcy Jeronimo Martins Polska S.A z siedzibą w Kostrzynie w najem 1.098,35 m² powierzchni użytkowej w obiekcie handlowym wzniesionym na ww. nieruchomości zgodnie z umową najmu, której ogół praw i obowiązków Wynajmującego został przeniesiony na Emitenta, na podstawie umowy przyrzeczonej z dnia 18.04.2012r.

- W dniu 21.12.2012r Emitent zawarł ze spółką zależną JHM 2 Spółką z o.o. z siedzibą w Skierniewicach jako kupującym, w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży udziału wynoszącego 2600/3666 części w nieruchomości położonej przy ul. Jordana 61a w Zabrze o powierzchni 3.666 m² zabudowanej obiektem handlowym o powierzchni zabudowy 1.173,40 m² i powierzchni użytkowej 1.098,65 m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz miejscami parkingowymi za łączną kwotę brutto 7.137.345,60 zł. Przez fakt przekazania przez Emitenta w dniu 20.12.2012r nowowbudowanego obiektu handlowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości położonej przy ul. Jordana 61a w Zabrze na rzecz najemcy, tj. Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. z siedzibą w Kostrzynie, Umowa najmu weszła w życie, tym samym w dniu 20 grudnia 2012r. spełnił się ostatni z warunków dotyczących wykonania i przekazania Najemcy w najem pawilonów handlowych w Istebnej, Bielsku Białej oraz Zabrze.

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności Emitenta wpływ miało:

- Pogorszenie koniunktury gospodarczej zarówno w Polsce, jak i na świecie powodujące odkładanie decyzji o zakupie nieruchomości, zwłaszcza dla celów inwestycyjnych,
- Zaostrzenie kryteriów w zakresie przyznawania kredytów hipotecznych dla klientów detalicznych na skutek przyjęcia przez banki zapisów Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego na początku bieżącego roku,
- Podwyższenie podstawowych stóp procentowych NBP o 25 p. b. w maju bieżącego roku, będące kolejnym czynnikiem ograniczającym dostęp do kredytów. Obniżki o 25 p. b. nastąpiły w listopadzie i w grudniu 2012r i nie miały istotnego wpływu na wyniki roczne.
- Zaostrzenie konkurencji na rynku deweloperskim na skutek przekazywania do sprzedaży zwiększonej liczby mieszkań przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska) na koniec kwietnia bieżącego roku

W raportowanym okresie Emitent nie zanotował znaczących niepowodzeń

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

Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie nie wystąpiły

3.12. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

W prezentowanym okresie nie wystąpiło zjawisko sezonowości lub cykliczności w odniesieniu do prowadzonych działalności.

3.13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2012r. wynosi 125 000 000 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i dzielił się na 125 000 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone (95.670.000 akcji pokryte przedsiębiorstwem spółki przekształcanej JHM DEVELOPMENT sp. z o.o. a 29.330.000 akcji pokryte gotówką).

W dniu 23.12.2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr IV/2010 w sprawie emisji obligacji serii A zamiennych na akcje serii C oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii C.

Przedmiotem emisji było 56 obligacji na okaziciela zbywalnych serii A, zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000.000 zł i cenie emisyjnej 1.000.000 zł za każdą Obligację. W wyniku emisji objęto i w pełni opłacono do dnia 06.05.2011r 11 obligacji. Cena zamiany jednej obligacji serii A na akcje serii C jest równa 2,80 zł. Obligacje są oprocentowane zmiennym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżę 5% w skali roku. Wykup obligacji nastąpi po upływie 36 miesięcy od dnia przydziału obligacji, czyli do 05.05.2014r o ile obligatariusz nie wyrazi zgody na zamianę obligacji serii A na akcję serii C.

Na dzień 31.12.2012r. zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 000 tys. zł (jedenaście milionów złotych).

Środki pozyskane z emisji obligacji Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wykorzystwała w bieżącej działalności na kontynuację rozpoczętych projektów deweloperskich w Helu i Skierniewicach.

3.14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 7/2012 z dnia 19 czerwca 2012r. zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za rok 2011, w kwocie 1 832 557,86 zł został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.

3.15. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe za rok 2012, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

W dniu 27.02.2013r spółka JHM DEVELOPMENT S.A. ustanowiła hipotekę łączną umowną do kwoty 75 000 tys. zł (siedemdziesiąt pięć milionów złotych) jako zabezpieczenie umowy pożyczki udzielonej spółce MIRBUD S.A. przez Agencję Rozwoju Przemysłu S.A z siedzibą w Warszawie. Hipoteka ustanowiona została na nieruchomościach stanowiących własność Spółki, położonych w Helu, Katowicach, Koninie, Zakopanym i Woli Pękoszewskiej.

3.16. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

W okresie, którego dotyczy raport nie nastąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

3.17. Sprawozdawczość wg segmentów rynku.

Działalność Emitenta skupiona jest wyłącznie na rynku krajowym.

Podstawowym układem sprawozdawczym przyjętym przez JHM DEVELOPMENT S.A. jest układ według segmentów branżowych. Ustala się następujące segmenty działalności wyodrębnione według poszczególnych rodzajów działalności:

L.p.	Rodzaj działalności
1.	Materiały i towary
2.	Działalność developerska
3	Sprzedaż usług wynajmu

Przychody segmentów są przychodami od klientów zewnętrznych dającymi się przyporządkować bezpośrednio do danego segmentu.

Koszty segmentu są kosztami sprzedaży zewnętrznym klientom, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu.

3.17.1. Struktura sprzedaży, kosztów i rentowność JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów

W okresie, którego dotyczy raport struktura segmentowa sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność sprzedaży przedstawiała się następująco:

Tabela: Struktura przychodów ze sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2012 - 31.12.2012		01.01.2011- 31.12.2011	
Materiały i towary	4 041	9,9%	3 250	9,4%
Działalność deweloperska	36 721	90,0%	31 109	89,7%
Sprzedaż usług wynajmu	62	0,1%	311	0,9%
SUMA	40 824	100,0%	34 670	100,0%
Z tego dla jednostek powiązanych	11	0,0%	0	0,0%

Tabela: Struktura kosztów sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2012 - 31.12.2012		01.01.2011 - 31.12.2011	
Materiały i towary	3 919	11,8%	3 186	11,9%
Działalność deweloperska	29 216	88,0%	23 201	87,0%
Sprzedaż usług wynajmu	55	0,2%	285	1,1%
SUMA	33 190	100,0%	26 672	100,0%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>

Tabela: Rentowność sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Zysk/Strata na sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2012 - 31.12.2012		01.01.2011 - 31.12.2011	
Materiały i towary	123	3,0%	62	1,9%
Działalność deweloperska	7 504	20,4%	7 909	25,4%
Sprzedaż usług wynajmu	7	10,7%	27	8,5%
SUMA	7 634	18,7%	7 998	23,1%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>11</i>	<i>100,0%</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>

W okresie 01.01.2012-31.12.2012 r. podstawowa działalność JHM Development S.A. jaką jest działalność deweloperska stanowiła 90,0% w strukturze sprzedaży. W roku poprzednim było to 89,7% całości przychodów Spółki.

Spółka odnotowała wzrost wartości sprzedaży dla tego segmentu z 31 109 tys. zł w roku 2011 do 36 721 tys. w roku 2012. Należy podkreślić, że tak dobre wyniki sprzedaży Spółka osiągnęła w okresie, który dla branży deweloperskiej był bardzo trudny. Znalazło to odzwierciedlenie w obniżeniu rentowności sprzedaży na działalności podstawowej. W roku 2012 wyniosła ona 20,4%, natomiast w roku poprzednim wynosiła 25,4%.

Pozostałe dwa segmenty działalności odnotowały wzrost rentowności – dla segmentu sprzedaży materiałów i towarów rentowność wzrosła z 1,9% do 3,0%, a dla usług wynajmu z 8,5% w roku 2011 do 10,7% w roku 2012.

W roku 2012 wypracowany sumaryczny zysk na sprzedaży niewiele odbiegał od zysku wypracowanego w roku 2011 i wynosił 7 634 tys. zł.

3.18. Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności;

Plany rozwojowe Emitenta zakładają dalszą dywersyfikację źródeł przychodów realizowaną poprzez m.in. angażowanie się Spółki w projekty o wysokiej rentowności związane z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami komercyjnymi.

3.19. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych

Emitent nie publikował prognoz na rok 2012.

3.20. Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego.

3.20.1. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na 31.12.2012r. wynosił 125 000 000,00 zł. Strukturę własności przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2012r

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,0%
PIONEER PEKAO TFI	7 880 000	6,3%
Jerzy Mirgos	7 032 914	5,6%
Pozostali akcjonariusze	20 087 086	16,1%
Razem	125 000 000	100,0%

Na dzień sporządzenia raportu struktura akcjonariatu nie uległa zmianie.

Na dzień 31.12.2011 struktura własności JHM DEVELOPMENT S.A. była następująca:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2011.:

Nazwisko i imię / Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,0 %
PIONEER PEKAO TFI	7 880 000	6,3 %
Jerzy Mirgos	6 866 792	5,5 %
Pozostali akcjonariusze	20 253 208	16,2 %
RAZEM	125 000 000	100,0 %

3.21. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.

Łączna liczba akcji Emitenta będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień przekazania raportu za rok 2012 przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących (w szt.)

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	496 989 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 496 989 zł	0,40%
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	7 032 914 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 7 032 914 zł	5,63%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	126 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 126 000 zł	0,10%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	40 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 40 000 zł	0,03%
RAZEM		7 695 903	6,16%

Żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiada opcji na akcje Emitenta.

3.22. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

W okresie objętym niniejszym raportem:

- a) nie toczyły się żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- b) nie toczyły się żadne postępowania dotyczące dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta

3.23. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Emitent oraz spółka zależna nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi, które pojedynczo lub łącznie są istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

3.24. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM2 Sp. z o.o. Poręczenia dotyczą kredytów zaciągniętych przez te spółki na działalność inwestycyjną. Aktualny na 31.12.2012r stan poręczeń kredytów przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12. 2012r.

Lp	Na czyją rzecz	Tytuł	Kredytodawca	Okres obowiązywania zobowiązania	Wartość zobowiązania	Wartość poręczenia wg oświadczenia o poddaniu się egzekucji
1	JHM 1 Sp. z o.o.	Umowa kredytu	Raiffeisen Bank Polska	od 25-11-2011 do 20-10-2021	3.200 tys. EUR	4.800 tys. EUR
2	JHM 2 Sp. z o.o.	Umowa kredytu	PKO BP	od 22-10-2012 do 31-12-2022	8.378 tys. PLN	12.567 tys. PLN
3	JHM 2 Sp. z o.o.	Umowa kredytu	PKO BP	od 22-10-2012 do 30-04-2013	4.282 tys. PLN	6.423 tys. PLN

3.25. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięcie 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 osiąmane 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 osiąmane przez Spółkę, całą branżę deweloperską może mieć w szczególności kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut.

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

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

Czynniki zewnętrzne

- polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego,

- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych)
- sytuacja na rynkach finansowych
- dostępność i koszty kredytów bankowych
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań;
- poziom i warunki konkurencji,
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych
- popyt w budownictwie mieszkaniowym
- popyt w segmencie rynku wynajmu powierzchni handlowych

Czynniki wewnętrzne

- dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację i uruchamianie nowych projektów
- dywersyfikacja działalności poprzez realizację projektów komercyjnych związanych z budową obiektów handlowych pod wynajem dla dużych sieci handlowych
- ustabilizowania się na wysokim poziomie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- utrzymanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także dzięki realizacji procesu wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy),
- osiągnięcie wzrostu wyników finansowych przez Spółkę

3.26. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Emitenta i możliwości realizacji zobowiązań zawarte są w przedstawionych poniżej notach uzupełniających do sprawozdania finansowego.

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany stanu głównych składników rzeczowych aktywów trwałych brutto, zmiany amortyzacji i umorzenia oraz wartości netto aktywów trwałych.

	Grunty	Budynki, budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2012	13 168	561	26	0	66	511	14 332
Zwiększenia (z tytułu):	5 233	9 035	0	0	0	98	14 366
zakup	5 233	0	0	0	0	98	5 331
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0	0	0
przyjęcia z inwestycji	0	9 035	0	0	0	0	9 035
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	5 233	9 035	0	0	0	0	14 268
sprzedaży	5 233	9 035	0	0	0	0	14 268
likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Wartość brutto na dzień 31.12.2012	13 168	561	26	0	66	609	14 430
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2012	0	196	20	0	35	0	251
Amortyzacja bieżąca za okres	0	56	1	0	13	0	70
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2012	0	252	21	0	48	0	321
Wartość netto na dzień 01.01.2012	13 168	365	6	0	31	511	14 081
Wartość netto na dzień 31.12.2012	13 168	309	5	0	18	609	14 109

	Grunty	Budynki, budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na 01.01.2011	12 983	561	19	-	66	469	14 099
Zwiększenia (z tytułu):	185	-	7	-	-	42	233
zakup	185	-	7	-	-	42	233
wykonania we własnym zakr.	-	-	-	-	-	-	-
przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (z tytułu):	-	-	-	-	-	-	-
sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na 31.12.2011	13 168	561	26	-	66	511	14 332
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 01.01.2011	-	140	19	-	22	-	181
Amortyzacja bieżąca za okres	-	56	1	-	13	-	70
Zmniejszenia (z tytułu):	-	-	-	-	-	-	-
sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 31.12.2011	-	196	20	-	35	-	251
Wartość netto na 01.01.2011	12 983	421	0	-	45	469	13 918
Wartość netto na 31.12.2011	13 168	365	7	-	31	511	14 081

Nota 2. Zmiany wartości niematerialnych

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2012r	0	0	17	0	17
Zwiększenia (z tytułu):	0	0	9	0	9
zakupu	0	0	9	0	9
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2012r	0	0	26	0	26
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2012r	0	0	17	0	17
Amortyzacja bieżąca za okres	0	0	9	0	9
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2012r	0	0	26	0	26
Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2012r	0	0	0	0	0
Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2012r	0	0	0	0	0

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2011r	0	0	17	0	17
Zwiększenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
zakup	0	0	0	0	0
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2011r	0	0	17	0	17
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2011r	0	0	17	0	17
Amortyzacja bieżąca za okres	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2011r	0	0	17	0	17
Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2011r	0	0	0	0	0
Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2011r	0	0	0	0	0

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie posiadała na dzień 31.12.2012r obcych środków trwałych nieamortyzowanych lub nieumarzanych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu.

Inwestycje długoterminowe

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Nieruchomości inwestycyjne	0	0
Inne inwestycje długoterminowe	0	0
Inne inwestycje długoterminowe razem	0	0

Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
a) w jednostkach zależnych	48 016	36 162
- udziały lub akcje	48 016	36 162
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
Razem długoterminowe aktywa finansowe	48 016	36 162

Zmiany stanu długoterminowych aktywów finansowych	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
a) stan na początek okresu	36 162	27 361
- udziały	36 162	27 361
- udzielone pożyczki		
- inne		
b) zwiększenie (z tytułu)	11 853	12 201
- udziały	11 853	8 801
- udzielone pożyczki		3 400
- inne		
c) zmniejszenie (z tytułu)	0	3 400

- udziały	0	
- udzielone pożyczki	0	3 400
- inne		
d) stan na koniec okresu	48 016	36 162
- udziały	48 016	36 162
- udzielone pożyczki		
- inne		

Nota 5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Inne rozliczenia międzyokresowe	82	120
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47	38
Wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych razem	129	158

Odroczony podatek dochodowy

Treść	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego odniesione na:		
	wynik finansowy	odpisy aktualizujące	kapitał własny
Stan początkowy	38	0	0
Zwiększenia	47	0	0
Zmniejszenia	38	0	0
Stan końcowy	47	0	0

Nota 6. Zapasy

Zapasy	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Materiały	0	58
Półprodukty w toku	26 814	54 721
Produkty gotowe	103 322	68 838
Towary	76 607	79 900
Zaliczki na dostawy		
Wartość zapasów razem	206 743	203 516

W okresie od 01.01.2012r do 31.12.2012r nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nota 7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Z tytułu dostaw i usług - jednostki powiązane	864	19
Inne - jednostki powiązane		
Z tytułu dostaw i usług - jednostki pozostałe	3 047	1 557
Z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3	2 470
Inne - jednostki pozostałe	205	178
Należności krótkoterminowe netto	4 119	4 224
Odpisy aktualizujące wartość należności	0	0
Należności krótkoterminowe brutto	4 119	4 224

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej. W okresie od 01.01.2012r do 31.12.2012r spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności.

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
W jednostkach powiązanych	462	453
- udziały lub akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	462	453
W pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	844	718
Inne aktywa pieniężne	0	0
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	1 306	1 171

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

Nota 9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Ubezpieczenie kredytu	19	19
Koszty ubezpieczeń majątkowych	21	2
Koszty dotyczące przyszłych okresów (prenumeraty, opłaty czynszowe)	324	93
Koszty upublicznienia Spółki		
Dzierżawa przedpłata		
Podatek od nieruchomości		
Odpis na ZFŚS		
Razem krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	364	114

JHM DEVELOPMENT S.A. dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych i trwają nie dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Nota 10. Kapitał podstawowy.

Kapitał akcyjny w JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2012r. wynosi 125 000 000,00 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych). Zarejestrowany kapitał akcyjny wykazywany jest według wartości nominalnej, zgodnie ze statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego. Kapitał akcyjny podzielony jest na 125 000 000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w pełni opłaconych.

L.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	95 670 000	1,00 zł	95 670	z przekształcenia	10.12.2010
2	B	29 330 000	1,00 zł	29 330	gotówka	03.03.2011
Razem		125 000 000		125 000		

Struktura własności kapitału podstawowego na 31 grudnia 2012 roku była następująca:

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,0%
PIONEER PEKAO TFI	7 880.000	6,3%
Jerzy Mirgos	7 032 914	5,6 %
Pozostali akcjonariusze	20 087 086	16,1 %
Razem	125 000 000	100,0%

Pozostałe kapitały

Nota 11. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Stan na początek okresu	20 012	2 834
Zwiększenia:	1 833	20 569
- z emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	14 665
- z zysku (ustawowo)	1 833	5 904
Zmniejszenia:	0	3 391
– pokrycie straty	0	2 572
- koszty emisji akcji	0	819
Stan na koniec okresu	21 845	20 012

Nota 12. Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Stan na początek okresu	0	3 109
Zwiększenia:		
- z przedpłać na zakup akcji		
Zmniejszenia – przeniesiony na kapitał zapasowy	0	3 109
Stan na koniec okresu	0	0

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania
Nota 13. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek
Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			Część długo-terminowa	Część krótko-terminowa			
NOBLE BANK	4 990	PLN	3 432	435	WIBOR 3M + marża	07.07.2019	hipoteka, weksel, poręczenie MIRBUD S.A.
BANK BGŻ	10 000	PLN	0	5 000	WIBOR 3M + marża	17.06.2013	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
PKO BP	5 000	PLN	0	4 445	WIBOR 1M + marża	26.07.2013	hipoteka, poręczenie MIRBUD S.A.
PKO BP	10 218	PLN	4 251	3 406	WIBOR 1M + marża	27.09.2015	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
BZ WBK	19 200	PLN	5 000	8 469	WIBOR 3M + marża	30.06.2014	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
INDOS S.A.	5 000	PLN	0	5 000	0,05% dziennie	23.01.2013	weksel, hipoteka
MIRBUD S.A. *	71 700	PLN	66 050	0	WIBOR 1M + marża	16.12.2018	brak
Odsetki od kredytów naliczone na dzień 31.12.2012			0	170			
Razem kredyty i pożyczki			78 733	26 925			

Długoterminowe zobowiązania handlowe z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej:

RAPORT ROCZNY ZA ROK 2012

2 629 tys. PLN – zabezpieczenie umowy o roboty budowlano- montażowe MIRBUD S.A. do 31.12.2014r.

Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			Część długoterminowa	Część krótkoterminowa			
NOBLE BANK	4 990	PLN	3 867	388	WIBOR 3M + marża	07.07.2019	hipoteka, weksel, poręczenie MIRBUD S.A.
BANK BGŻ	10 000	PLN	5 000	5 000	WIBOR 3M + marża	17.06.2013	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
PKO BP	5 000	PLN	0	4 987	WIBOR 1M + marża	26.07.2012	hipoteka, poręczenie MIRBUD S.A.
PKO BP	11 500	PLN	0	7 404	WIBOR 1M + marża	30.06.2012	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
PKO BP	12 000	PLN	508	4 500	WIBOR 1M + marża	31.03.2014	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
PHP REJMER	1 000	PLN	0	1 000	12%	31.03.2012	brak
MIRBUD S.A. *	61 700	PLN	51 700	0	WIBOR 1M + marża	16.12.2013	brak
Razem kredyty i pożyczki			61 075	23 279			

Długoterminowe zobowiązania handlowe z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej na dzień 31 grudnia 2011 roku:

2 629 tys. PLN – zabezpieczenie umowy o roboty budowlano- montażowe MIRBUD S.A. do 31.12.2014r

Nota 14. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji

W dniu 06.04.2011r. Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. podjął Uchwałę Nr VII/2011 w przedmiocie określenia szczegółowych warunków emisji Obligacji serii A zamiennych na Akcje spółki na okaziciela serii C. Przedmiotem emisji było 56 Obligacji serii A o wartości nominalnej 1 000 000 (jeden milion) zł każda i cenie emisyjnej 1 000 000 (jeden milion) zł. W wyniku emisji zostało objętych i w pełni opłaconych do dnia 06.05.2011r. 11 (jedenaście) oferowanych Obligacji. Cena zamiany jednej Obligacji serii A na akcje serii C będzie równa 2,80 (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane stałym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżą 5% w skali roku. Na dzień 31.12.2012r zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 000 tys. zł (słownie: jedenaście milionów). Wykup Obligacji nastąpi po upływie 36 miesięcy od dnia przydziału Obligacji, tj. najpóźniej do dnia 05.05.2014r, o ile dany Obligatariusz nie wyrazi woli zamiany Obligacji serii A na Akcje serii C.

Pożyczki udzielone

Tabela: Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM 1 Sp. z o.o.	2 000	PLN	430	WIBOR 1M + marża	30.06.2013	Działalność inwestycyjna
Razem			430			

Nota 16. Krótkoterminowe zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Z tytułu dostaw i usług - jednostki powiązane	1 746	6 053
Inne zobowiązania-jednostki powiązane	1 084	5 624
Z tytułu dostaw i usług - jednostki pozostałe	7 115	4 610
Z tytułu dłużnych papierów wartościowych	161	153
Kredyty i pożyczki	26 925	23 279
Z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 900	355
Z tytułu wynagrodzeń	140	118
Inne zobowiązania finansowe		
Fundusze specjalne		
Zobowiązania krótkoterminowe razem	39 071	40 192

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują stan zadłużenia jednostki z wszelkich tytułów cywilnoprawnych i publicznoprawnych na dzień bilansowy wymagających zapłaty najpóźniej do ostatniego dnia roku następującego po dniu bilansowym.

Rezerwy na zobowiązania.

Rezerwy na zobowiązania oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane w okresie objętym informacjami finansowymi.

Nota 17. Rezerwy i ich wykorzystanie

Lp.	Rezerwy	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2012
1.	Długoterminowe:	0	0	0	0	0
	- na świadczenia emerytalne	0	0	0	0	0
	- na pozostałe koszty	0	0	0	0	0
2.	Krótkoterminowe:	66	54	66	0	54
	- na odprawy emerytalne	0	0	0	0	0
	- na niewykorzystane urlopy	40	32	40	0	32
	- na pozostałe	26	22	26	0	22

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy

Lp.	Treść	Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy wpływające na:	
		wynik finansowy	kapitał własny
1.	Stan początkowy	58	0
2.	Zwiększenia	7	0
3.	Zmniejszenia	1	0
	Stan końcowy	64	0

Nota 18. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
1. Część krótkoterminowa, w tym:	1 316	2 580
Rozliczenia międzyokresowe czynne, w tym:	1 316	2 580
- otrzymane przedpłaty - działalność developerska	1 316	2 580
- otrzymane wpłaty rezerwacyjne	0	0
2. Część długoterminowa		
Rozliczenia międzyokresowe bierne		
Razem inne rozliczenia międzyokresowe	1 316	2 580

Nota 19. Przychody ze sprzedaży wg segmentów

Tabela: Struktura przychodów ze sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2012 - 31.12.2012		01.01.2011 - 31.12.2011	
Materiały i towary	4 041	9,9%	3 250	9,4%
Działalność deweloperska	36 721	90,0%	31 109	89,7%
Sprzedaż usług wynajmu	62	0,1%	311	0,9%
SUMA	40 824	100,0%	34 670	100,0%
Z tego dla jednostek powiązanych	11	0,0%	0	0,0%

Nota 20. Koszty sprzedaży wg segmentów

Tabela: Struktura kosztów sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2012 - 31.12.2012		01.01.2011 - 31.12.2011	
Materiały i towary	3 919	11,8%	3 186	11,9%
Działalność deweloperska	29 216	88,0%	23 201	87,0%
Sprzedaż usług wynajmu	55	0,2%	285	1,1%
SUMA	33 190	100,0%	26 672	100,0%
Z tego dla jednostek powiązanych	0	0,0%	0	0,0%

Nota 21. Rentowność sprzedaży wg segmentów
Tabela: Rentowność sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Zysk/Strata na sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2012 - 31.12.2012		01.01.2011 - 31.12.2011	
Materiały i towary	123	3,0%	62	1,9%
Działalność deweloperska	7 504	20,4%	7 909	25,4%
Sprzedaż usług wynajmu	7	10,7%	27	8,5%
SUMA	7 634	18,7%	7 998	23,1%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>11</i>	<i>100,0%</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>

Zyski lub straty segmentów za okres od 01.01.2012r do 31.12.2012r

	Sprzedaż materiałów i towarów	Działalność deweloperska i pozostałe usługi
przychody ze sprzedaży	4 041	36 783
od klientów zewnętrznych	4 041	36 783
międzysegmentowe		
przychody z tytułu odsetek	0	86
koszty z tytułu odsetek	0	751
amortyzacja	0	80
zysk przed opodatkowaniem	0	6 942
podatek dochodowy	0	1 316
zysk netto	0	5 590

Stan na dzień 31.12.2012r

	Sprzedaż materiałów i towarów	Działalność deweloperska i pozostałe usługi
aktywa segmentu	27 930	254 165
zobowiązania segmentu	1 290	11 740
kredyty i pożyczki	0	116 658

Wyłączenia konsolidacyjne uwzględniają odpowiednie korekty.

Nie występują różnice pomiędzy:

- pomiarem zysków lub strat
- wyceną aktywów;
- wyceną zobowiązań

dla segmentów sprawozdawczych i dla całej jednostki.

Pozostałe przychody i koszty

Nota 22. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 634	0
Dotacje		
Rozwiązane rezerwy		
Otrzymane kary umowne	0	12
Rozwiązane odpisy aktualizujące		
Pozostałe przychody	400	518
Razem pozostałe przychody operacyjne	4 034	531

Nota 23. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
Odpisy aktualizujące należności		
Koszty utrzymania lokali	1 012	754
Darowizny pieniężne	0	530
Pozostałe koszty	352	1 276
Kary umowne		
Pozostałe koszty operacyjne razem	1 364	2 560

Nota 24. Przychody finansowe

Przychody finansowe	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Odsetki	677	584
Różnice kursowe		
Pozostałe przychody	210	0
Razem przychody finansowe	887	584

Nota 25. Koszty finansowe

Koszty finansowe	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Odsetki i prowizje od kredytów	751	825
Odsetki od obligacji		
Umowy leasingu		
Różnice kursowe		
Inne	269	0
Razem koszty finansowe	1 020	825

Nota 26. Koszty wg rodzaju

Koszty według rodzaju	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
Amortyzacja	80	70
Zużycie materiałów	67	59
Usługi obce	27 278	46 465
Wynagrodzenia	2 440	2 042
Świadczenia na rzecz pracowników	285	278
Podatki i opłaty	365	427
Koszty reprezentacji i reklamy	571	561
Koszty podróży służbowych	28	21
Pozostałe koszty	8 607	4430
Razem koszty rodzajowe	39 721	54 353

Nota 27. Podatek dochodowy

	Za okres 01.01.2012-31.12.2012
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	6 227
Przychody księgowe, niestanowiące przychodów podatkowych	-32
Przychody podatkowe nie ujęte w wyniku roku obrotowego	3
Koszty i straty nadzwyczajne księgowe, trwale niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	23
Koszty i straty księgowe przejściowo niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	248
Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania, nie ujęte w wyniku roku obrotowego	-200
Dochód	6 269
Podstawa opodatkowania	6 269
Podatek dochodowy według stawki 19%	1 191

Odroczony podatek dochodowy

	Za okres 01.01.2012-31.12.2012
Utworzone rezerwy i odpisy aktualizujące	5
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-9
Odroczony podatek dochodowy	-4
- odniesienie na wynik finansowy	-4

Część bieżąca	1 327
Część odroczonego	-4
Razem podatek dochodowy	1 323

3.26.1. Zadania inwestycyjne
Nakłady na aktywa trwałe poniesione w okresie sprawozdawczym

Nakłady na aktywa trwałe	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011 -31.12.2011
Wartości niematerialne i prawne	9	0
Środki trwałe	14 268	191
- w tym: dotyczące ochrony środowiska		
Środki trwałe w budowie	99	42
Inwestycje długoterminowe		
Razem nakłady inwestycyjne	14 376	233

3.26.2. Zatrudnienie

W okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 średnie zatrudnienie w Spółce wynosiło:

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
JHM DEVELOPEMNT S.A.	18	3

3.26.3. Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych.

Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w roku 2012 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa organu	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	358	0	0	0	0	358
Prezes Zarządu	199	0	0	0	0	199
Wiceprezes Zarządu	159	0	0	0	0	159
Rada Nadzorcza	75	0	0	0	0	75

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Przewodniczący RN	19	0	0	0	0	19
Z-ca Przewodniczącego	14	0	0	0	0	14
Członek RN	12	0	0	0	0	12
Członek RN	12	0	0	0	0	12
Członek RN	12	0	0	0	0	12
Członek RN	6	0	0	0	0	6
łącznie	433	0	0	0	0	433

Członkowie Zarządu, jak i członkowie organów nadzorujących nie mają na dzień bilansowy wobec Spółki zobowiązań z tytułu zaciągniętych pożyczek.

3.26.4. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

W okresie od 01.01.2012r do 31.12.2012r w Spółce ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w kwocie 26 tys. zł.

3.26.5. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2012.

W Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2012.

3.26.6. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowana zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Sprawozdanie finansowe w sposób kompletny zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. w raportowanym okresie nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości, które wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki lub zmian w kapitale (funduszu) własnym.

3.26.7. Informacje o jednostkach grupy kapitałowej

- A. Nazwa i siedziba jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi Spółka jako jednostka zależna,**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej sporządza Spółka MIRBUD S.A. z/s w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18,

- B. Nazwa i siedziba jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa w lit. A.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej sporządza Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18