



RAPORT ROCZNY ZA ROK 2013
OBEJMUJĄCY OKRES
OD 01 STYCZNIA 2013 DO 31 GRUDNIA 2013
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 2013.	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	25
3.7. Zmiany zasad rachunkowości	25
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	26
3.10. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.	27
3.11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.	30
3.12. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.	30

3.13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	30
3.14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.	31
3.15. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe za rok 2013, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.....	31
3.16. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.	31
3.17. Sprawozdawczość wg segmentów rynku.....	31
3.17.1. Struktura sprzedaży, kosztów i rentowność JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów	32
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;	33
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.....	33
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.	34
3.20.1. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji JHM DEVELOPMENT S.A.	34
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.....	34
3.22. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.	35
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.	36
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.	36

3.25. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.	36
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.	37
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 2013.	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	
	2013 narastająco od 01.01.2013 do 31.12.2013	2012 narastająco od 01.01.2012 do 31.12.2012	2013 narastająco od 01.01.2013 do 31.12.2013	2012 narastająco od 01.01.2012 do 31.12.2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	32 742	40 824	7 775	9 781
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 830	6 360	435	1 524
III. Zysk (strata) brutto	1 275	6 227	303	1 492
IV. Zysk (strata) netto	1 016	5 040	241	1 208
V. Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	1 016	5 040	241	1 208
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 963	- 12 100	3 553	- 2 899
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 8 418	- 8 327	- 1 999	- 1 995
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 5 439	20 554	- 1 292	4 925
IX. Przepływy pieniężne netto	1 106	126	263	30
X. Średnioważona liczba akcji w sztukach	125 000 000	125 000 000	125 000 000	125 000 000
XI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	0,01	0,04	0,00	0,01
Stan na:	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
XII. Aktywa, razem	282 297	282 123	68 069	69 009
XIII. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	129 396	130 238	31 201	31 857
XIV. Zobowiązania długoterminowe	80 531	89 733	19 418	21 949
XV. Zobowiązania krótkoterminowe	44 918	39 071	10 831	9 557
XVI. Kapitał własny	152 901	151 885	36 868	37 152
XVII. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	152 901	151 885	36 868	37 152
XVIII. Kapitał zakładowy	125 000	125 000	30 141	30 576
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	125 000 000	125 000 000	125 000 000
XXI. Wartość księgowa na jedną akcję	1,22	1,22	0,29	0,30

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- **31.12.2013** roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,1472** EUR/PLN.

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

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres bieżący **01.01.2013 – 31.12.2013** 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 **4,2110** EUR/PLN.

Do przeliczenia wybranych danych finansowych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres **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.

2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1. Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
A. Aktywa trwałe		81 003	69 591
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	561	14 109
1. Środki trwałe		311	13 500
a) grunty		48	13 168
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		253	309
c) urządzenia techniczne i maszyny		4	5
d) środki transportu			
e) inne środki trwałe		6	18
2. Środki trwałe w budowie		250	609
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III Należności długoterminowe		8 733	7 337
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek		8 733	7 337
IV Inwestycje długoterminowe		71 072	48 016
1. Nieruchomości	3	15 946	0
2. Wartości niematerialne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	4	55 126	48 016
a) w jednostkach powiązanych		55 126	48 016
- udziały lub akcje		54 466	48 016
- udzielone pożyczki		660	0
- 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	637	129
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		230	47
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		407	82

B Aktywa obrotowe		201 294	212 532
I Zapasy	6	195 387	206 743
1. Materiały		0	0
2. Półprodukty i produkty w toku		44 671	26 814
3. Produkty gotowe		80 316	103 322
4. Towary		70 400	76 607
5. Zaliczki na dostawy			
II Należności krótkoterminowe	7	3 688	4 119
1. Należności od jednostek powiązanych		187	864
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		169	864
- do 12 miesięcy		169	864
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne		18	0
2. Należności od pozostałych jednostek		3 501	3 255
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		3 238	3 047
- do 12 miesięcy		3 238	3 047
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		0	3
c) inne		263	205
d) należności dochodzone na drodze sądowej			
III Inwestycje krótkoterminowe		1 950	1 306
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	1 950	1 306
a) w jednostkach powiązanych		0	462
- udziały lub akcje			
- udzielone pożyczki		0	462
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach			
- udziały lub akcje			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		1 950	844
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 950	844
- inne środki pieniężne			
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	269	364
AKTYWA RAZEM		282 297	282 123

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
A. Kapitał własny		152 901	151 885
I Kapitał podstawowy	10	125 000	125 000
II Należne wpłaty na kapitał podstawowy			
III Udziały (akcje) własne			
IV Kapitał zapasowy	11	26 885	21 845
V Kapitał z aktualizacji wyceny			
VI Pozostałe kapitały rezerwowe	12	0	0
VII Zysk (strata) z lat ubiegłych		0	0
VIII Zysk (strata) netto		1 016	5 040
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		129 396	130 238
I Rezerwy na zobowiązania		239	118
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	182	64
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	17	31	32
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		31	32
3. Pozostałe rezerwy	17	26	22
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		26	22
II Zobowiązania długoterminowe	13	80 531	89 733
1. Wobec jednostek powiązanych		63 173	66 050
2. Wobec pozostałych jednostek		17 358	23 683
a) kredyty i pożyczki		16 222	12 683
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0	11 000
c) inne zobowiązania finansowe			

d) inne		1 136	0
III Zobowiązania krótkoterminowe	15	44 918	39 071
1. Wobec jednostek powiązanych		9 405	2 830
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		2 370	1 746
- do 12 miesięcy		2 370	1 746
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne		7 035	1 084
2. Wobec pozostałych jednostek		35 513	36 241
a) kredyty i pożyczki	13	20 777	26 925
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14	11 127	161
c) inne zobowiązania finansowe			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		2 034	7 115
- do 12 miesięcy		2 034	5 815
- powyżej 12 miesięcy		0	1 300
e) zaliczki otrzymane na dostawy			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		1 087	1 900
h) z tytułu wynagrodzeń		131	140
i) inne		357	0
3. Fundusze specjalne			
IV Rozliczenia międzyokresowe	18	3 708	1 316
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		3 708	1 316
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		3 708	1 316
PASYWA RAZEM		282 297	282 123

2.2. Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Wyszczególnienie	Nr noty	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	19	32 742	40 824
- od jednostek powiązanych		8 491	11
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		29 041	36 783
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		3 701	4 041
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	20	27 587	33 190
- jednostkom powiązanym		6 212	0
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		24 093	29 271
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		3 494	3 919
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	21	5 155	7 634
D. Koszt sprzedaży		1 136	1 369
E. Koszty ogólnego zarządu		2 662	2 576
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)		1 357	3 689
G. Pozostałe przychody operacyjne	22	2 733	4 035
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		647	3 634
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne		2 086	401
H. Pozostałe koszty operacyjne	23	2 260	1 364
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne		2 260	1 364
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)		1 830	6 360
J. Przychody finansowe	24	76	887
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:		76	86
- od jednostek powiązanych		61	72

III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne		0	801
K. Koszty finansowe	25	631	1 020
I. Odsetki, w tym:		415	751
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne		216	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	27	1 275	6 227
P. Podatek dochodowy		259	1 187
R. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
S. Zysk (strata) netto (O - P - R)	28	1 016	5 040

T. Inne całkowite dochody z tytułów:			
I. Aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
II. Instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne			
III. Innych całkowitych dochodów			
IV. Podatek dochodowy związany z dochodami z innych całkowitych dochodów			
U. Łącznie całkowite dochody (S+T)		1 016	5 040

2.3. Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	14 963	-12 100
I. Zysk (strata) netto	1 016	5 619
II. Korekty razem, w tym:	13 947	-17 719
1. Amortyzacja	70	80
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	415	742
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-647	-3 634
5. Zmiana stanu rezerw	121	-7
6. Zmiana stanu zapasów	11 356	-3 227
7. Zmiana stanu należności	-964	-4 843
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 130	-5 346
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 713	-1 480
10. Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	325	1 323
11. Podatek dochodowy zapłacony	-59	-1 327
12. Inne korekty	-513	0
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-8 418	-8 327
I. Wpływy	7 111	18 617
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 111	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	15 529	26 944
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	109	15 091
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	8 310	0
3. Na aktywa finansowe, w tym:	7 110	11 853
a) w jednostkach powiązanych	7 110	11 853
nabycie aktywów finansowych	6 450	11 853
udzielone pożyczki długoterminowe	660	
b) w pozostałych jednostkach		
nabycie aktywów finansowych		
udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-5 439	20 554
I. Wpływy	30 140	43 710
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	30 140	43 710
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	35 579	23 156
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	35 164	22 405
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		
8. Odsetki	415	751
9. Inne wydatki finansowe		
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III,B.III,C.III)	1 106	126
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	844	718
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F,D), w tym:	1 950	844
o ograniczonej możliwości dysponowania		

2.4. Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

Wyszczególnienie	Kwoty za okres	
	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
I. Kapitał własny na początek okresu	151 885	146 845
- korekty błędów podstawowych		
I. a. Kapitał własny na początek okresu po korektach	151 885	146 845
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	125 000	125 000
1.1 Zmiany kapitału podstawowego	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
- wydania udziałów (emisji akcji)	0	0
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	21 845	20 012
4.1 Zmiany kapitału zapasowego	5 040	1 833
a) zwiększenie (z tytułu)	5 040	1 833
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
- z podziału zysku (ustawowo)	5 040	1 833
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
- pokrycia straty	0	0
- kosztów emisji akcji	0	0
4.2 Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	26 885	21 845
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	0
6.1 Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- przedpłaty na zakup akcji		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
6.1 Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0	0
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	5 040	1 833
7.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 040	1 833
- korekty błędów podstawowych		
7.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 040	1 833
a) zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	5 040	1 833
- na kapitał zapasowy	5 040	1 833
7.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0	0
- korekty błędów podstawowych		
7.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)		
- przeniesienia starty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
7.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
8. Wynik netto	1 016	5 040
a) zysk netto	1 016	5 040
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał własny na koniec okresu	152 901	151 885
III. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	152 901	151 885

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24.11.2010r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010r pod numerem KRS 0000372753.

Począwszy od dnia 09.08.2011r 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 2013 oraz dane porównywalne za rok 2012.

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.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Mazur (z d. Jóźwiak)	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Karasiński	Członek Rady Nadzorczej

3.5. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok 2013

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 z późn. zm.).

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 2013 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 2013r i 31 grudnia 2012r wyniki jej działalności za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2013r i 31 grudnia 2012r oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013r i 31 grudnia 2012r.

Roczne sprawozdanie finansowe za rok 2013 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 2013r, 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 SA.
MSR 1	<i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i>	W pełnym zakresie
MSR 2	<i>Zapasy</i>	W pełnym zakresie
MSR 7	<i>Rachunek przepływów pieniężnych</i>	W pełnym zakresie
MSR 8	<i>Zysk lub strata netto okresu obrotowego, podstawowe błędy i zmiany zasad rachunkowości</i>	W pełnym zakresie
MSR 10	<i>Zdarzenia następujące po dniu bilansu</i>	W pełnym zakresie
MSR 11	<i>Umowy o usługę budowlaną</i>	W pełnym zakresie
MSR 12	<i>Podatek dochodowy</i>	W pełnym zakresie
MSR 16	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	W pełnym zakresie
MSR 17	<i>Leasing</i>	W pełnym zakresie
MSR 18	<i>Przychody</i>	W pełnym zakresie
MSR 19	<i>Świadczenia pracownicze</i>	W pełnym zakresie

MSR 20	<i>Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej</i>	W pełnym zakresie
MSR 21	<i>Skutki zmian kursów wymiany walut obcych</i>	W pełnym zakresie
MSR 23	<i>Koszty finansowania zewnętrznego</i>	TAK (podejście alternatywne) Koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia zakończenia projektu zwiększają jego wartość.
MSR 24	<i>Informacje ujawniane na temat podmiotów powiązanych</i>	W pełnym zakresie
MSR 26	<i>Rachunkowość i sprawozdawczość programów świadczeń emerytalnych</i>	W pełnym zakresie
MSR 27	<i>Skonsolidowane sprawozdania finansowe i inwestycje w jednostkach zależnych</i>	W pełnym zakresie
MSR 28	<i>Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych</i>	W pełnym zakresie
MSR 29	<i>Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji</i>	W pełnym zakresie
MSR 31	<i>Sprawozdawczość finansowa dotycząca udziałów we wspólnych przedsięwzięciach</i>	W pełnym zakresie
MSR 32	<i>Instrumenty finansowe – ujawnianie i prezentacja</i>	W pełnym zakresie
MSR 33	<i>Zysk przypadający na jedną akcję</i>	W pełnym zakresie
MSR 34	<i>Śródroczna sprawozdawczość finansowa</i>	W pełnym zakresie
MSR 36	<i>Utrata wartości aktywów</i>	W pełnym zakresie
MSR 37	<i>Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe</i>	W pełnym zakresie
MSR 38	<i>Wartości niematerialne</i>	W pełnym zakresie.
MSR 39	<i>Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena</i>	W pełnym zakresie
MSR 40	<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	W pełnym zakresie
MSR 41	<i>Rolnictwo</i>	W pełnym zakresie
MSSF 1	<i>Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy</i>	W pełnym zakresie
MSSF 2	<i>Płatności i wypłaty wynagrodzeń w akcjach</i>	W pełnym zakresie
MSSF 3	<i>Połączenia jednostek gospodarczych</i>	W pełnym zakresie
MSSF 4	<i>Umowy ubezpieczeniowe</i>	W pełnym zakresie
MSSF 5	<i>Aktywa inne niż aktywa obrotowe przeznaczone do sprzedaży oraz wykazywanie i ujawnianie informacji o działalnościach zaprzestanych</i>	W pełnym zakresie
MSSF 6	<i>Poszukiwania i ocena złóż mineralnych</i>	W pełnym zakresie
MSSF 7	<i>Instrumenty finansowe</i>	W pełnym zakresie
MSSF 8	<i>Segmenty operacyjne</i>	W pełnym zakresie
MSSF13	<i>Wycena wartości godziwej</i>	W pełnym zakresie
KIMSF 15	<i>Umowa o budowę nieruchomości</i>	W pełnym zakresie

Zatwierdzając sprawozdanie finansowe nie zastosowano następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- I. „Pakiet pięciu standardów” dotyczący konsolidacji, wspólnych ustaleń umownych oraz ujawnień na temat zaangażowania w inne jednostki:
 - a. **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”** zastępuje wytyczne dotyczące konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” i SKI-12 „Konsolidacja - jednostki specjalnego przeznaczenia” poprzez wprowadzenie jednolitego modelu konsolidacji dla wszystkich jednostek na podstawie kontroli. Zgodnie z MSSF 10, kontrola opiera się na tym, czy inwestor posiada (a) władzę nad inwestycją, (b) ekspozycję lub prawo do zmiennych zysków powstałych z jej zaangażowania w inwestycję, oraz (c) możliwość korzystania władzy nad inwestycją w celu wpłynięcia na wysokość zwrotu z inwestycji.
 - b. **MSSF 11 „Wspólne postanowienia umowne”** wprowadza nowe regulacje rachunkowości w odniesieniu do wspólnych postanowień umownych, zastępując MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach”. Możliwość zastosowania metody konsolidacji proporcjonalnej w stosunku do jednostek współkontrolowanych została usunięta. Ponadto, MSSF 11 eliminuje wspólnie kontrolowane aktywa pozostawiając rozróżnienie na wspólne operacje i wspólne przedsięwzięcie. Wspólne operacje są to wspólne postanowienia umowne, w których strony mają wspólną kontrolę nad prawami do aktywów i zobowiązań. Wspólne przedsięwzięcie jest to wspólne postanowienie umowne, w którym strony mają wspólną kontrolę nad prawami do aktywów netto.
 - c. **MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostki”** będzie wymagał dostarczenia zwiększonej informacji zarówno na temat jednostek objętych konsolidacją jak i jednostek nieobjętych konsolidacją, w których jednostka jest zaangażowana. Celem MSSF 12 jest dostarczanie informacji, tak aby użytkownicy sprawozdań finansowych mogliby ocenić podstawę kontroli, ograniczenia narzucone na skonsolidowane aktywa i pasywa, ekspozycję na ryzyko wynikające z zaangażowania w strukturalne jednostki nieobjęte konsolidacją oraz zaangażowanie niekontrolujących posiadaczy udziałów w operacjach skonsolidowanych jednostek.
 - d. **MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** (znowelizowany w roku 2011). Wymagania dotyczące jednostkowych sprawozdań finansowych nie uległy zmianie i są zawarte w znowelizowanym MSR 27. Inne części MSR 27 zostały zastąpione przez MSSF 10.
 - e. **MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia”** (znowelizowany w roku 2011) MSR 28 zmieniono w wyniku publikacji MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12.

W czerwcu 2012 dokonano zmian do MSSF 10, MSSF 11 oraz MSSF 12 w celu dostarczenia objaśnienia na temat przepisów przejściowych.

W październiku 2012 dokonano zmian do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27, które zapewniają zwolnienie z wymogu konsolidacji zgodnie z MSSF 10 oraz wymagają od jednostek inwestycyjnych do ujmowania poszczególnych jednostek zależnych w wartości godziwej przez wynik finansowy,

zamiast je konsolidować. Zmiany dostarczają również wymagania dotyczące ujawnień dla jednostek inwestycyjnych.

Wszystkie standardy z „pakietu pięciu” oraz późniejsze zmiany obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania - pod warunkiem jednoczesnego wdrożenia wszystkich pięciu standardów.

II. Zmiany do **MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”** – kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych

Zmiany doprecyzowują zasady kompensowania i skupia się na czterech głównych obszarach (a) wyjaśnienie, na czym polega "posiadanie możliwego do wyegzekwowania prawa do przeprowadzania kompensaty"; (b) jednoczesne przeprowadzanie kompensat i rozliczeń; (c) kompensowanie zabezpieczeń; (d) jednostka rozliczeniowa na potrzeby kompensat.

Zmiany do MSR 32 obowiązują z dniem 1 stycznia 2014 r. Jednostka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji. Zarząd zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje jednakże w ocenie Spółki powyższe regulacje nie będą miały istotnego 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 2013 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 01.01.2013 do 31.12.2013 oraz w okresie porównywalnym wykazane zostały w poniższej tabeli:

Tabela: Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Ubezpieczenia kredytów	0	82
Wypożyczenie apartamentów	407	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	230	47
Wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych razem	637	129

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- 31.12.2013 roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,1472** EUR/PLN.

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

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres bieżący 01.01.2013 – 31.12.2013 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 **4,2110** EUR/PLN.

Do przeliczenia wybranych danych finansowych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres 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

Tabela: Średnioważona ilość akcji w okresie 01.01.2013 -31.12.2013

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 01.01.2013 -31.12.2013

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 01.01.2012 -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 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

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

W raportowanym okresie do mających wpływ na osiągnięte wyniki należy zaliczyć następujące zdarzenia:

- W dniu 18 marca 2013r nastąpiło podpisanie z SUN&SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy na mocy której JHM DEVELOPMENT S.A. wynajmuje SUN&SNOW 31 apartamentów w będącym jej własnością Apartamentowcu FOKA położonym w Helu przy ul. Steyera 16B. SUN&SNOW będzie w nich świadczyć usługi krótkotrwałego zakwaterowania zawierając umowy podnajmu z osobami trzecimi.

SUN&SNOW Sp. z o.o. jest największą w Polsce firmą zarządzającą wynajmem luksusowych apartamentów wakacyjnych w popularnych miejscowościach turystycznych.

Wszystkie Apartamenty FOKA, w tym 31 apartamentów objętych umową wynajmu, nadal pozostają w ofercie sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A., a w ramach umowy wszyscy klienci którzy nabędą dowolny apartament w Helu i wyrażą chęć współpracy z SUN&SNOW będą mogli dokonać jego wynajmu osobom trzecim na preferencyjnych warunkach.

- W dniu 04 czerwca 2013 roku nastąpiło rozwiązanie znaczącej umowy na generalne wykonawstwo zawartej przez Spółkę z Zakładem Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z siedzibą w Helenów Drugi, Licheń Stary. Przedmiotem rozwiązywanej umowy było wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. W dniu 03 czerwca 2013 roku Spółka zawarła z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (podmiotem powiązanym z Emitentem) umowę, przedmiotem której jest zakończenie Etapu I budowy wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu umowy wynosi: 11 424 tys. zł netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT
- W dniu 14 sierpnia 2013 roku zawarta została umowa przeniesienia na rzecz spółki JHM 3 Sp. z o.o. (Spółka zależna w 100% od Emitenta), prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Żyrardowie o obszarze 4.510 m², na której to nieruchomości znajdują się naniesienia w postaci nieskończonego stanu surowego budynku wielorodzinnego, za łączną kwotę brutto 7 766 tys. zł. W tym samym dniu Emitent zawarł z JHM 3 Sp. z o.o. umowę o obsługę i zarządzanie projektem developerskim, na podstawie której wykonywać będzie czynności całościowej obsługi i zarządzania projektem deweloperskim realizowanym na nieruchomości położonej w Żyrardowie, pod nazwą "Osiedle Okrzejówka". Projekt deweloperski obejmuje budynek mieszkalny wielorodzinny z 88 mieszkaniami i 19 garażami, o łącznej powierzchni użytkowej 5.930,90 m²
- W dniu 03 września 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego JHM 3 Sp. z o.o. - spółki zależnej Emitenta o kwotę 6,45 mln zł (słownie: sześć milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych), tj. do kwoty 6,5 mln zł (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy złotych). Kapitał zakładowy Spółki wynosi 6,5 mln zł (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy złotych) i dzieli się na 130 000 (słownie: sto trzydzieści tysięcy) udziałów, będących w 100% własnością Emitenta.

W roku, którego dotyczy sprawozdanie, Spółka podpisała wymienione poniżej umowy kredytowe.

- W miesiącu styczniu Spółka zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. w ramach istniejącej umowy kredytu inwestycyjnego aneks dotyczący rozszerzenia kredytowania w wysokości 11,0 mln zł (kredyt 2) z przeznaczeniem na refinansowanie kosztów zabudowy nieruchomości położonej w Skierniewicach przy ul. Rawskiej. Spłata obydwu kredytów (zaciągnięty w maju 2012 roku kredyt 1 i kredyt 2) została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 45,3 mln zł na nieruchomościach położonych w Skierniewicach przy ul. Trzcieńskiej i Rawskiej oraz w Rumi przy ul. Dębogórskiej.
- W miesiącu maju Spółka podpisała z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach umowę kredytu w rachunku bieżącym, w ramach której Bank udzielił Spółce kredytu w wysokości do kwoty 3,0 mln zł. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 6,0 mln zł na nieruchomościach położonych w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej oraz w Rumi przy ul. Jagiełły/Bony.
- W miesiącu wrześniu Spółka podpisała z Bankiem ALIOR Bank S.A. umowę kredytową obejmującą kredyt inwestycyjny w wysokości do 12,8 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej realizowanej I etap „Osiedla Diamentowego” w Koninie przy ul. Berylowej. Zabezpieczenie kredytu stanowi hipoteka do 21,1 mln zł, ustanowiona na nieruchomości na której realizowana jest inwestycja.
- W miesiącu wrześniu Spółka uzyskała w Banku PKO BP przedłużenie na kolejny okres 12 - miesięczny kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym wysokości 5 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Zabezpieczeniem kredytu stanowią hipoteki na posiadanych nieruchomościach w Łodzi ul. Jugosłowiańska oraz w Rawie Mazowieckiej ul. Górna do kwoty 13 mln złotych.
- W miesiącu wrześniu spółka celowa JHM 3 Sp. z o.o. podpisała z bankiem PEKAO S.A. umowę kredytu obejmującą kredyt budowlany w kwocie 10,2 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie kosztów budowy inwestycji deweloperskiej „Osiedle Okrzejówka” zlokalizowanej w Żyrardowie przy ul. Okrzei oraz kredyt VAT w kwocie 0,8 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie podatku od towarów i usług VAT od nakładów inwestycyjnych na finansowanie wspomnianej inwestycji.

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

- Utrzymywanie się słabej koniunktury gospodarczej w Polsce, powodujące:
 - odkładanie decyzji o zakupie nieruchomości przez klientów
 - dopasowanie do warunków rynkowych poziomu realizacji inwestycji przez deweloperów
- Trwające od ponad roku 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).
- Braku wyraźnego przełożenia obniżek stóp procentowych dokonanych przez Narodowy Bank Polski od listopada 2012r na dostępność kredytów dla klientów Spółki. Pomimo tego, że skumulowana obniżka podstawowych stóp procentowych do dnia publikacji raportu wyniosła

2,25 punktów procentowych, w roku 2013r Spółka nie odnotowała jeszcze zauważalnych skutków tych obniżek dla ilości nowo przyznawanych kredytów hipotecznych.

- o Brak programu rządowego wspierającego rozwój rynku mieszkaniowego. Program „Rodzina na swoim” zakończył funkcjonowanie z końcem 2012r. Szacuje się, że w roku ubiegłym w ramach tego programu sprzedano kilkanaście procent nowych mieszkań (w dużych aglomeracjach było to nawet co czwarte mieszkanie).

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. Objasnienia 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 dotyczącą emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2013r. 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 + marża 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 31.12.2013r zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 000 tys. zł (jedenastę milionów złotych).

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM Development S.A. na mocy Uchwały nr 7/2013 z dnia 27.05.2013r. postanowiło przeznaczyć zysk netto za rok 2012, w kwocie 5 039 644,79 zł, w całości na kapitał zapasowy Spółki.

3.15. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe za rok 2013, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

W dniu 28.01.2014r podpisany został aneks do umowy z SUN&SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na podstawie którego 28.02.2014r przekazano kolejne 21 apartamentów w obiekcie FOKA w Helu. Łączna liczba apartamentów przeznaczonych na wynajem wynosi 52 lokale. Tym samym w budynku położonym w miejscowości Hel na półwyspie helskim przy ul. Steyera 16B wszystkie lokale dostosowano do potrzeb wynajmu turystycznego. Zwiększenie liczby wynajmowanych lokali wpłynie na wzrost przychodów Spółki z tytułu wynajmu luksusowych apartamentów w tej nadmorskiej miejscowości w roku 2014.

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 pozostałych

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 %
	01.01.2013 - 31.12.2013		01.01.2012 - 31.12.2012	
Materiały i towary	3 701	11,3%	4 041	9,9%
Działalność deweloperska	26 299	80,3%	36 721	90,0%
Sprzedaż usług pozostałych	2 743	8,4%	62	0,1%
Razem	32 743	100,0%	40 824	100,0%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>8 491</i>	<i>25,9%</i>	<i>11</i>	<i>0,0%</i>

Struktura sprzedaży realizowanej przez Spółkę w pełni odzwierciedla charakter działalności – realizację projektów deweloperskich, przede wszystkim w zakresie budownictwa wielorodzinnego. Główny udział w strukturze sprzedaży wg wydzielonych segmentów rynkowych ma działalność deweloperska, stanowiąca ponad 80% sprzedaży ogółem.

Związana z nią sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów w gruncie w przypadku lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów) stanowi ponad 11% przychodów Spółki.

Sprzedaż usług wynajmu 31 apartamentów w apartamentowcu „Foka” w miejscowości Hel, stanowiąca trzeci segment działalności rynkowej miał niewielki, ale rosnący udział w sprzedaży ogółem.

W wynikach roku 2013 istotną pozycję stanowi sprzedaż do spółki celowej JHM 3 Sp. z o.o. zlokalizowanej w Żyrardowie inwestycji deweloperskiej w trakcie realizacji. Sprzedaż nastąpiła wg poniesionego kosztu budowy. Sprzedaż gruntu, na którym realizowana jest inwestycja nastąpiła wg ceny rynkowej.

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

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2013 - 31.12.2013		01.01.2012 - 31.12.2012	
Materiały i towary	3 494	12,7%	3 919	11,8%
Działalność deweloperska	23 659	85,8%	29 216	88,0%
Sprzedaż usług pozostałych	435	1,6%	55	0,2%
Razem	27 588	100,0%	33 190	100,0%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>6 212</i>	<i>22,5%</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 %
	01.01.2013 - 31.12.2013		01.01.2012 - 31.12.2012	
Materiały i towary	207	5,6%	123	3,0%
Działalność deweloperska	2 640	10,0%	7 504	20,4%
Sprzedaż usług pozostałych	2 308	84,1%	7	10,7%
Razem	5 155	15,7%	7 634	18,7%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>2 279</i>	<i>26,8%</i>	<i>11</i>	<i>100,0%</i>

Na uzyskany poziom rentowności działalności deweloperskiej, podstawowego segmentu działalności Spółki, zaważyła sprzedaż do spółki JHM 3 Sp. z o.o. projektu w trakcie realizacji – inwestycji „Osiedle Okrzejówka”. Wielkość przychodu z tego tytułu wyniosła 6.387 tys. zł. Sprzedaż ta odbyła się według poniesionego kosztu budowy, bez naliczania marży, co istotnie wpłynęło na wypracowany zysk na sprzedaży w tym segmencie działalności. Ponadto wpływ na osiągnięte marże miała panująca w dalszym ciągu w roku 2013 trudna sytuacja na rynku mieszkaniowym, powodująca konieczność obniżki cen transakcyjnych na oferowane mieszkania i w konsekwencji na uzyskiwanie niższych marż na sprzedaży.

Jak wynika z przedstawionych danych nastąpił wzrost znaczenia dla osiągniętych wyników Spółki przychodów z wynajmu apartamentów wakacyjnych w apartamentowcu „Foka” w Helu.

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 2013.

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 31.12.2013r. wynosił 125 000 000,00 zł. Strukturę własności przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2013r

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 31.12.2012 struktura własności JHM DEVELOPMENT S.A. była następująca:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2012

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%

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 2013 przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień raportu

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	13 140 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 13 140 zł	0,01%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	40 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 40 000 zł	0,03%
RAZEM		7 583 043	6,07%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na 31.12.2012r

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:

- nie toczyły się żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- 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 31.12.2013r stan poręczeń kredytów przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia i gwarancje zapłaty wierzytelności udzielone przez JHM DEVELOPMENT SA na 31.12.2013

Lp	Na czyją rzecz	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2013r	Waluta	Tytuł
1	JHM 1 Sp. z o.o.	20-10-2021	4 800	EUR	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Raiffeisen Bank Polska
2	JHM 2 Sp. z o.o.	31-12-2022	7 785	PLN	Poręczenie kredytu na rzecz PKO BP
3	JHM 3 Sp. z o.o.	31-07-2016	3 702	PLN	Poręczenie kredytu na rzecz PEKAO SA

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 poziomu 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 01.01.2013	13 168	561	26	0	66	610	14 431
Zwiększenia (z tytułu):	0	0	0	0	0	109	109
zakupu	0	0	0	0	0	109	109
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0	0	0
przyjęcia z inwestycji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	13 119	0	0	0	0	469	13 588
sprzedaży	5 995	0	0	0	0	0	5 995
likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	7 124	0	0	0	0	469	7 593
Wartość brutto na dzień 31.12.2013	49	561	26	0	66	250	952
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 01.01.2013	0	253	21	0	48	0	322
Amortyzacja bieżąca za okres	0	56	1	0	12	0	69
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 31.12.2013	0	309	22	0	60	0	391
Wartość netto na dzień 01.01.2013	13 168	308	5	0	18	610	14 109
Wartość netto na dzień 31.12.2013	49	252	4	0	6	250	561

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 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 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

Nota 2. Zmiany wartości niematerialnych

Zmiany stanu wartości niematerialnych

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na 01.01.2013r	0	0	27	0	27
Zwiększenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
zakupu	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 31.12.2013r	0	0	27	0	27
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 01.01.2013r	0	0	27	0	27
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 31.12.2013r	0	0	27	0	27
Wartość netto wartości niematerialnych na 01.01.2013r	0	0	0	0	0
Wartość netto wartości niematerialnych na 31.12.2013r	0	0	0	0	0

Zmiany stanu wartości niematerialnych

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na 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 31.12.2012r	0	0	26	0	26
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 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 31.12.2012r	0	0	26	0	26
Wartość netto wartości niematerialnych na 01.01.2012r	0	0	0	0	0
Wartość netto wartości niematerialnych na 31.12.2012r	0	0	0	0	0

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne pozostające w dyspozycji Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. osiągnęły wartość łącznie 561 tys. zł. W 2013 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizacyjnych z tytułu utraty ich wartości. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie posiadała na dzień 31.12.2013r obcych środków trwałych nieamortyzowanych lub nieumarzanych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu.

Tabela: Struktura własnościowa rzeczowych aktywów trwałych.

Rzeczowe aktywa trwałe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Rzeczowe aktywa trwałe własne	561	14 109
Aktywa trwałe używane na podstawie umowy leasingu	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe razem	561	14 109

Tabela: Zmiana stanu należności długoterminowych

Należności długoterminowe	Zmiana przypadająca na okres 01.01.2013 - 31.12.2013
Stan na początku okresu	9 740
- zmniejszenie - dyskonto należności	1 007
Stan na koniec okresu	8 733

Inwestycje długoterminowe

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Nieruchomości inwestycyjne	15 946	0
Inne inwestycje długoterminowe	0	0
Inne inwestycje długoterminowe razem	15 946	0

Przyczyny wzrostu wartości nieruchomości w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r:

- w III kwartale 2013r. nastąpiło przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych 31 apartamentów położonych w Helu, o łącznej wartości 8 309 tys. zł. W wyniku podpisania między JHM DEVELOPMENT S.A. a SUN & SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy dotyczącej wynajmu apartamentów. Apartamenty przystosowano dla potrzeb krótkoterminowego wynajmu poprzez zakup dodatkowego wyposażenia. Przychody z tego rodzaju działalności mają wpływ na wyniki spółki poczynając od III kwartału 2013. Na 31.12.2013 r. nie dokonywano korekty wycen nieruchomości inwestycyjnych ponieważ nie zmieniły się warunki rynkowe, które mogły by mieć wpływ na dane będące podstawą szacunków przyjętych do wyceny
- przekwalifikowanie niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 169 473 m², położonej w Woli Pękoszewskiej, na nieruchomości inwestycyjne o wartości 7 637 tys. zł.

- c) Przekwalifikowanie niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 33 774 m², położonej w Rawie Mazowieckiej, przy ul. Białej o wartości 3 787 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne.

Wartość nieruchomości została wyceniona wg wartości godziwej zgodnie z MSR 40.

Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
a) w jednostkach zależnych	55 126	48 016
- udziały lub akcje	55 126	48 016
- udzielone pożyczki	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
b) w pozostałych jednostkach	0	0
- udziały lub akcje	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Razem długoterminowe aktywa finansowe	55 126	48 016

Zmiany stanu długoterminowych aktywów finansowych	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
a) stan na początek okresu	48 016	36 162
- udziały	48 016	36 162
- udzielone pożyczki		
- inne		
b) zwiększenie (z tytułu)	7 110	11 853
- udziały	6 450	11 853
- udzielone pożyczki	660	0
- inne		
c) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
- udziały		
- udzielone pożyczki		
- inne		
d) stan na koniec okresu	55 126	48 016
- udziały	54 466	48 016
- udzielone pożyczki	660	0
- inne		

Na dzień 31.12.2012r. JHM DEVELOPMENT S.A. posiada inwestycje w czterech jednostkach zależnych. Podmiotami zależnymi są następujące Spółki

Tabela: Zaangażowanie kapitałowe JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2013

Lp	Podmiot	Kapitał zakładowy	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale zakładowym
1	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w Warszawie	35 000	32 261	31 990	91,40%
2	JHM 1 Sp. z o.o. w Skierniewicach	5 400	5 401	5 400	100,00%
3	JHM 2 Sp. z o.o. w Skierniewicach	10 300	10 302	10 300	100,00%
4	JHM 3 Sp. z o.o. w Skierniewicach	6 500	6 501	6 500	100,00%
RAZEM			54 465	54 190	

Inwestycje w jednostkach zależnych, (niezaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5) w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte w cenie nabycia (MSR 27 pkt.37).

Nota 5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Ubezpieczenia kredytów	0	82
Wypożyczenie apartamentów	407	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	230	47
Wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych razem	637	129

Nakłady poniesione na składniki majątkowe będące wyposażeniem apartamentów pod wynajem, jako koszty dotyczące okresu przekraczającego rok bilansowy, są rozliczane proporcjonalnie przez okres trzech lat.

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2013r. Spółka nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Tabela: Aktywa trwałe z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Treść	Stan na 01.01.2013	Uznanie/obciążenie zysku netto z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2013
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6	0	6
Rezerwa na przyszłe zobowiązania	27	-2	25
Naliczone odsetki	14	-6	8
Pozostałe	0	191	191
Stan końcowy	47	183	230

Nota 6. Zapasy

Zapasy	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Materiały	0	0
Półprodukty w toku	44 671	26 814
Produkty gotowe	80 316	103 322
Towary	70 400	76 607
Wartość zapasów razem	195 387	206 743

W okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

Należności krótkoterminowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Z tytułu dostaw i usług - jednostki powiązane	169	864
Inne - jednostki powiązane	18	0
Z tytułu dostaw i usług - jednostki pozostałe	3 238	3 047
Z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0	3
Inne - jednostki pozostałe	263	205
Należności krótkoterminowe netto	3 688	4 119
Odpisy aktualizujące wartość należności	0	0
Należności krótkoterminowe brutto	3 688	4 119

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 roku 2013 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności.

Struktura wiekowa przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług

Tabela: Struktura wiekowa przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług

Należności brutto z tytułu dostaw i usług	Stan na 31.12.2013
Nieprzeterminowane	3 648
Przeterminowane, niespłacone w okresie	40
- do 1 miesiąca	9
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	31
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0
- powyżej 1 roku	0
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	3 688
Odpisy aktualizujące wartość należności	0
Należności z tytułu dostaw i usług nieprzeterminowane netto	3 648
Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane netto	40

Inwestycje krótkoterminowe

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
W jednostkach powiązanych	0	462
- udziały lub akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	0	462
W pozostałych jednostkach	0	0
- udziały lub akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 950	844
Inne aktywa pieniężne	0	0
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	1 950	1 306

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

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota 9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Ubezpieczenie kredytu	0	19
Koszty ubezpieczeń majątkowych	13	21
Koszty dotyczące przyszłych okresów (prenumeraty, opłaty czynszowe)	137	324
Wyposażenie apartamentów	119	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	269	364

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.

Kapitał własny

Kapitał akcyjny JHM DEVELOPMENT S.A. na 31.12.2013r. 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.

Nota 10. Kapitał podstawowy.

Lp.	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		

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na 31.12.2013r:

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 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Stan na początek okresu	21 845	20 012
Zwiększenia:	5 040	1 833
- z emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
- z zysku (ustawowo)	5 040	1 833
Zmniejszenia:	0	0
- pokrycie straty	0	0
- koszty emisji akcji	0	0
Stan na koniec okresu	26 885	21 845

Nota 12. Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Stan na początek okresu	0	0
Zwiększenia:	0	0
- z przedpłat na zakup akcji	0	0
Zmniejszenia – przeniesiony na kapitał zapasowy	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

Zysk z lat ubiegłych
Tabela: Zysk z lat ubiegłych

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk netto za rok obrotowy 2012	5 040
Zmniejszenia	5 040
- na kapitał zapasowy	5 040
- na wypłatę dywidendy	0
Stan na koniec okresu	0

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM Development S.A. na mocy Uchwały nr 7/2013 z dnia 27.05.2013r. postanowiło przeznaczyć zysk netto za rok 2012, w kwocie 5 040 tys. zł, w całości na kapitał zapasowy Spółki.

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 31.12.2013r

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			
BANK BGŻ	10 000	PLN	0	426	WIBOR 3M + marża	16.12.2013	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
PKO BP	5 000	PLN	0	3 270	WIBOR 1M + marża	26.08.2014	hipoteka, poręczenie MIRBUD S.A.
PKO BP	10 218	PLN	2 554	1 413	WIBOR 1M + marża	27.09.2015	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
BZ WBK	30 200	PLN	4 700	9 541	WIBOR 3M + marża	30.06.2015	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
ALIOR BANK	12 795	PLN	8 967	0	6,50%	31.12.2016	hipoteka, poręczenie MIRBUD S.A.
BS SKIERNIEWICE	3 000	PLN	0	2 997	8,25%	19.05.2014	Hipoteka łączna na nieruchomościach
INDOS S.A.	5 000	PLN	0	3 000	0,04% dziennie	23.12.2013	weksel, hipoteka
MIRBUD S.A.	70 000	PLN	59 564	0	WIBOR 1M + marża	16.12.2018	brak
JHM 2	5 000	PLN	3 609	0	WIBOR 1M + marża	30.06.2015	brak
Odsetki od kredytów naliczone na dzień 31.12.2013			0	130			
Razem kredyty i pożyczki			79 395	20 777			

Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek według stanu na dzień 31.12.2012r

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:

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

Podział zobowiązań długoterminowych

Poniżej przedstawiono podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

- a) od 1 roku do 3 lat
- b) od 3 lat do 5 lat
- c) powyżej 5 lat

Tabela: Podział zobowiązań długoterminowych

Nazwa zobowiązania	od 1 roku do 3 lat	od 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat
Wobec jednostek powiązanych	3 609	59 564	0
Wobec pozostałych jednostek, w tym:	17 358	0	0
- długoterminowe kredyty bankowe	16 222	0	0
- pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 136	0	0
Razem	20 967	59 564	0
Razem zobowiązania długoterminowe	80 531		

Pozycja zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych obejmuje otrzymane pożyczki długoterminowe w kwocie 3 609 tys. zł.

Pozycja zobowiązania długoterminowe pozostałe obejmuje kaucje z tytułu umów o budowę zatrzymane dostawcom do zwrotu po upływie 12 miesięcy – kwota 1 136 tys. zł.

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Nota 15. Krótkoterminowe zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Z tytułu dostaw i usług - jednostki powiązane	2 370	1 746
Inne zobowiązania-jednostki powiązane	7 035	1 084
Z tytułu dostaw i usług - jednostki pozostałe	2 034	7 115
Z tytułu dłużnych papierów wartościowych	11 127	161
Kredyty i pożyczki	20 777	26 925
Z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 087	1 900
Z tytułu wynagrodzeń	131	140
Inne zobowiązania finansowe	357	0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	44 918	39 071

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.

Krótkoterminowe 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 jest równa 2,80 zł (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane stałym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marża 5% w skali roku.

Na dzień 31.12.2013r zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 000 tys. zł. Na dzień 31.12.2013 r. zostały naliczone należne odsetki od obligacji w kwocie 127 tys. zł.

Wykup Obligacji nastąpi o 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	660	WIBOR 1M + marża	30.06.2015	Działalność bieżąca
Razem			660			

Rezerwy na zobowiązania

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

Nota 16. Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy

Rezerwy	Stan na 01.01.2013	Uznanie/ obciążenie zysku netto z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2013
Inwestycje długoterminowe w nieruchomości - różnica amortyzacji	0	121	121
Naliczone odsetki	64	-3	61
Pozostałe	0	0	0
Razem	64	118	182

Nota 17. Rezerwy i ich wykorzystanie

Rezerwy	Stan na 01.01.2013	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2013
Długoterminowe:	0	0	0	0	0
- na świadczenia emerytalne	0	0	0	0	0
- na pozostałe koszty	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe:	54	57	54	0	57
- na odprawy emerytalne	0	0	0	0	0
- na niewykorzystane urlopy	32	31	32	0	31
- na pozostałe	22	26	22	0	26

Rozliczenia międzyokresowe
Nota 18. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
1. Część krótkoterminowa, w tym:	3 709	1 316
- przedpłaty na zakup lokali, domów jednorodzinnych	3 709	1 316
2. Część długoterminowa	0	0
Inne rozliczenia międzyokresowe razem	3 709	1 316

Segmenty działalności

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

- Sprzedaż materiałów i towarów
- Działalność deweloperska
- Sprzedaż usług pozostałych

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. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów za lata 2013 i 2012 w całości dotyczyły sprzedaży krajowej. Największy udział w sprzedaży stanowią przychody z tytułu działalności deweloperskiej

Nota 19. Przychody ze sprzedaży wg segmentów

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2013 - 31.12.2013		01.01.2012 - 31.12.2012	
Materiały i towary	3 701	11,3%	4 041	9,9%
Działalność deweloperska	26 299	80,4%	36 721	89,9%
Sprzedaż usług pozostałych	2 743	8,3%	62	0,2%
Razem	32 743	100,0%	40 824	100,0%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>8 491</i>	<i>25,9%</i>	<i>11</i>	<i>0,0%</i>

Nota 20. Koszty sprzedaży wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2013 - 31.12.2013		01.01.2012 - 31.12.2012	
Materiały i towary	3 494	12,7%	3 919	11,8%
Działalność deweloperska	23 659	85,8%	29 216	88,0%
Sprzedaż usług pozostałych	435	1,6%	55	0,2%
Razem	27 588	100,0%	33 190	100,0%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>6 212</i>	<i>22,5%</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>

Nota 21. Rentowność sprzedaży wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Zysk/Strata na sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2013 - 31.12.2013		01.01.2012 - 31.12.2012	
Materiały i towary	207	5,6%	123	3,0%
Działalność deweloperska	2 640	10,0%	7 504	20,4%
Sprzedaż usług pozostałych	2 308	84,1%	7	10,7%
Razem	5 155	15,7%	7 634	18,7%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>2 279</i>	<i>26,8%</i>	<i>11</i>	<i>100,0%</i>

Tabela: Zyski lub straty segmentów za okres 01.01.2013 - 31.12.2013r

Wyszczególnienie	Sprzedaż materiałów i towarów	Działalność deweloperska i pozostałe usługi
przychody ze sprzedaży	3 701	29 042
od klientów zewnętrznych	3 701	29 042
międzysegmentowe	0	0
przychody z tytułu odsetek	10	66
koszty z tytułu odsetek	55	360
amortyzacja	0	70
zysk przed opodatkowaniem	162	1 114
podatek dochodowy	31	228
zysk netto	131	886

Stan na dzień 31.12.2013r

Wyszczególnienie	Sprzedaż materiałów i towarów	Działalność deweloperska i pozostałe usługi
aktywa segmentu	85 406	196 891
zobowiązania segmentu	1 783	16 314
kredyty i pożyczki	0	111 298

Pozostałe przychody i koszty

Nota 22. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	647	3 634
Rozwiązane rezerwy	0	0
Otrzymane kary umowne	1 170	0
Wycena inwestycji w nieruchomości	513	0
Pozostałe przychody	403	400
Razem pozostałe przychody operacyjne	2 733	4 034

Nota 23. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Koszty utrzymania lokali	1 427	1 012
Darowizny pieniężne	1	0
Pozostałe koszty	532	352
Kary umowne	300	0
Pozostałe koszty operacyjne razem	2 260	1 364

Nota 24. Przychody finansowe

Przychody finansowe	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Odsetki	76	677
Pozostałe przychody	0	210
Razem przychody finansowe	76	887

Nota 25. Koszty finansowe

Koszty finansowe	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Odsetki i prowizje od kredytów	415	751
Inne	216	269
Razem koszty finansowe	631	1 020

Nota 26. Koszty wg rodzaju

Koszty według rodzaju	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Amortyzacja	70	80
Zużycie materiałów	84	67
Usługi obce	16 338	27 278
Wynagrodzenia	2 335	2 440
Świadczenia na rzecz pracowników	262	285
Podatki i opłaty	396	365
Koszty reprezentacji i reklamy	425	571
Koszty podróży służbowych	14	28
Pozostałe koszty	8 371	8 607
Razem koszty rodzajowe	28 295	39 721

Nota 27. Podatek dochodowy

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2013-31.12.2013
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	1 275
Przychody księgowe, niestanowiące przychodów podatkowych	-531
Przychody podatkowe niestanowiące przychodów księgowych	1 007
Przychody podatkowe nieujęte w wyniku roku obrotowym	32
Koszty i straty nadzwyczajne księgowe, trwale niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	89
Koszty i straty księgowe przejściowo niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	176
Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania, nie ujęte w wyniku roku obrotowego	-340
Podstawa opodatkowania	1 708
Podatek dochodowy według stawki 19%	325

Odroczony podatek dochodowy
Tabela: Odroczony podatek dochodowy

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2013-31.12.2013
Utworzone rezerwy i odpisy aktualizujące	118
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-183
Odroczony podatek dochodowy	-65
- odniesienie na wynik finansowy	-65

Część bieżąca	325
Część odroczonego	-65
Razem podatek dochodowy	259

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

Nakłady na aktywa trwałe	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2011-31.12.2012
Wartości niematerialne i prawne	0	9
Środki trwałe	0	14 268
- w tym: dotyczące ochrony środowiska	0	0
Środki trwałe w budowie	109	99
Inwestycje długoterminowe	0	0
Razem nakłady inwestycyjne	109	14 376

3.26.2. Zatrudnienie

W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 średnie zatrudnienie w JHM DEVELOPMENT S.A. wynosiło:

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę
JHM DEVELOPEMNT S.A.	17

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 2013 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w roku 2013

Nazwa organu/ Imię i nazwisko	Krótkoterm. świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	660	0	0	0	0	660
Halina Mirgos	360	0	0	0	0	360
Jerzy Mirgos	300	0	0	0	0	300

Rada Nadzorcza	80	0	0	0	0	80
Dariusz Jankowski	18	0	0	0	0	18
Agnieszka Bujnowska	14	0	0	0	0	14
Andrzej Zakrzewski	12	0	0	0	0	12
Waldemar Borzykowski	12	0	0	0	0	12
Agnieszka Mazur (z d. Jóźwiak)	12	0	0	0	0	12
Jarosław Karasiński	12	0	0	0	0	12
Razem	740	0	0	0	0	740

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 01.01.2013r. do 31.12.2013r. w spółce wypłacono wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w kwocie 37 tys. zł

- za badanie sprawozdania finansowego za 2012r – 22 tys. zł
- za śródroczny przegląd sprawozdania finansowego 2013 roku – 15 tys. zł

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie świadczył innych usług na rzecz Spółki.

3.26.5. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2013

W Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2013.

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)

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

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