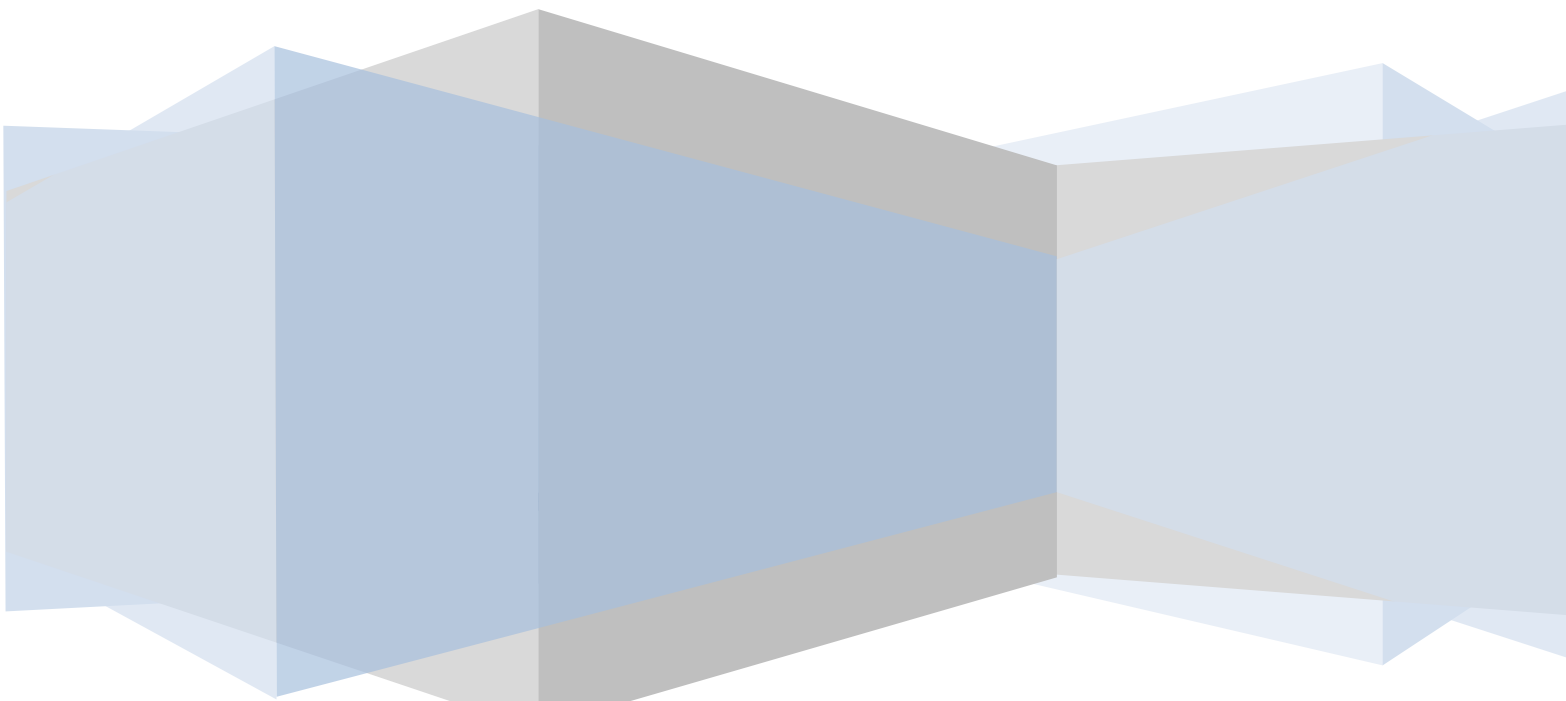




JHM1 JHM2 JHM3



**SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
ZA ROK 2013
OBEJMUJĄCY OKRES
OD 01 STYCZNIA 2013 DO 31 GRUDNIA 2013
GRUPY KAPITAŁOWEJ
JHM DEVELOPMENT**



Spis treści

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	7
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	9
2.1. Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	9
2.2. Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	12
2.3. Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	14
2.4. Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	16
3. INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	18
3.1. Podstawowe dane o Grupie	18
3.2. Czas trwania Emitenta	21
3.3. Okresy, za które prezentowane jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne	21
3.4. Skład osobowy zarządu oraz rady nadzorczej Emitenta i Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT	21
3.5. Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013	23
3.5.1. Oświadczenie o zgodności i ogólne zasady sporządzania	23
3.5.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	23
3.5.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	24
3.5.4. Zasady i metody konsolidacji	24
3.5.5. Subiektywne oceny Kierownictwa Jednostek Grupy Kapitałowej	24
3.5.6. Oświadczenie Zarządu	25
3.5.7. Przyjęte zasady rachunkowości	25
3.6. Zysk na jedną akcję	28
3.7. Zmiany zasad rachunkowości	28
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	29
3.9. Podstawa wyceny elementów sprawozdania finansowego i akcji Emitenta	30
3.10. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących	32

3.11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.	34
3.12. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.	34
3.13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.	35
3.14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.	35
3.15. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.	35
3.16. Informację dotyczącą zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.	36
3.17. Sprawozdawczość wg segmentów rynku.	36
3.17.1. Struktura sprzedaży, kosztów i rentowność wg segmentów Grupy JHM DEVELOPMENT	36
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;	38
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.	38
3.20. Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania skonsolidowanego raportu rocznego.	38
3.20.1. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji JHM DEVELOPMENT SA	38
3.20.2. Informacja dotycząca zmian udziałowców posiadających ponad 5% udziałów Marywilska 44 Sp. z o.o.	39
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.	39
3.22. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.	40

3.23. Informacje zawarcia 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.	41
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.	41
3.25. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.	41
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.	42
3.26.1. Zadania inwestycyjne	66
3.26.2. Zatrudnienie wg grup zawodowych	66
3.26.3. Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych.	67
3.26.4. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.	69
3.26.5. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2013 – 31.12.2013	69
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.	69
3.26.7. Transakcje wzajemne spółek powiązanych skonsolidowane na dzień bilansowy	69
3.26.7.1. Transakcje wzajemne spółek grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT	69
3.26.7.2. Wyniki finansowe spółek grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT	70
3.26.7.3. Wyłączenia konsolidacyjne w sprawozdaniu finansowym	70
3.26.8. Informacje o jednostkach Grupy Kapitałowej	72

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

WYBRANE 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	62 845	74 265	14 924	17 794
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 708	16 257	3 018	3 895
III. Zysk (strata) brutto	7 979	11 367	1 895	2 724
IV. Zysk (strata) netto	6 376	9 151	1 514	2 193
V. Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	6 104	8 965	1 450	2 148
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 575	- 3 639	4 174	- 872
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 1 499	- 29 701	- 356	- 7 116
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 18 435	36 995	- 4 378	8 864
IX. Przepływy pieniężne netto	- 2 359	3 655	- 560	876
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)	0,05	0,07	0,01	0,02
Stan na:	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
XII. Aktywa, razem	394 852	392 792	95 209	96 079
XIII. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	215 520	219 833	51 968	53 773
XIV. Zobowiązania długoterminowe	136 814	151 650	32 989	37 095
XV. Zobowiązania krótkoterminowe	68 538	65 063	16 526	15 915
XVI. Kapitał własny	179 332	172 959	43 242	42 307
XVII. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	174 637	168 536	42 110	41 225
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	1,43	1,38	0,35	0,34

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. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1. Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
A. Aktywa trwałe		178 572	173 438
I Wartości niematerialne	2	4	12
II Wartość firmy jednostek podporządkowanych			
III Rzeczowe aktywa trwałe	1	1 888	15 479
IV Należności długoterminowe		8 733	7 837
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek		8 733	7 837
V Inwestycje długoterminowe		167 173	149 647
1. Nieruchomości	3	167 173	149 596
2. Wartości niematerialne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	4	0	51
a) w jednostkach powiązanych		0	51
- udziały lub akcje		0	51
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
VI Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	774	463
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		367	381
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		407	82
B Aktywa obrotowe		216 280	219 354
I Zapasy	6	206 785	206 743
II Należności krótkoterminowe	7	4 659	5 313
1. Należności od jednostek powiązanych		4	661
2. Należności od pozostałych jednostek		4 655	4 652
III Inwestycje krótkoterminowe		4 231	6 590
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	4 231	6 590
a) w jednostkach powiązanych			
b) w pozostałych jednostkach			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		4 231	6 590
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	605	708
AKTYWA RAZEM		394 852	392 792

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
A. Kapitał własny		179 332	172 959
I Kapitał podstawowy	10	125 000	125 000
II Należne wpłaty na kapitał podstawowy			
III Udziały (akcje) własne			
IV Kapitał zapasowy	11	43 536	34 571
V Kapitał z aktualizacji wyceny			
VI Pozostałe kapitały rezerwowe	12		
VII Zysk (strata) z lat ubiegłych		-3	0
VIII Zysk (strata) netto		6 104	8 965
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
X Kapitał przypadający na udziały niekontrolujące		4 695	4 423
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		215 520	219 833
I Rezerwy na zobowiązania	16	2 940	1 804
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 636	1 594
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		132	106
- długoterminowe		12	11
- krótkoterminowe		120	95
3. Pozostałe rezerwy		172	104
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		172	104
II Zobowiązania długoterminowe	13	136 814	151 650
1. Wobec jednostek powiązanych		90 913	98 470
2. Wobec pozostałych jednostek		45 901	53 180
a) kredyty i pożyczki		44 153	42 178
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14	0	11 000
c) inne zobowiązania finansowe			
d) inne		1 748	2
III Zobowiązania krótkoterminowe	15	68 538	65 063
1. Wobec jednostek powiązanych		9 992	7 474
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		2 739	2 436
- do 12 miesięcy		2 739	2 436
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne		7 253	5 038
2. Wobec pozostałych jednostek		58 546	57 589
a) kredyty i pożyczki	13	32 634	38 496
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		11 127	161

c) inne zobowiązania finansowe		309	507
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		3 983	8 532
- do 12 miesięcy		3 983	7 232
- powyżej 12 miesięcy		0	1 300
e) zaliczki na dostawy			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		2 021	2 208
h) z tytułu wynagrodzeń		142	151
i) inne		8 330	7 534
3. Fundusze specjalne			
V Rozliczenia międzyokresowe	17	7 228	1 316
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		7 228	1 316
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		7 228	1 316
PASYWA RAZEM		394 852	392 792

2.2. Skonsolidowane 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:	18	62 845	74 265
- od jednostek powiązanych		1 734	4
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		59 190	69 144
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		3 655	5 121
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	19	43 582	54 845
- jednostkom powiązanym		0	4
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		40 391	50 109
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		3 191	4 736
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	20	19 263	19 420
D. Koszt sprzedaży		3 319	4 012
E. Koszty ogólnego zarządu		5 235	4 646
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)		10 709	10 762
G. Pozostałe przychody operacyjne	21	5 720	6 947
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		715	35
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne		5 005	6 912
H. Pozostałe koszty operacyjne	22	3 721	1 452
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		525	0
III. Inne koszty operacyjne		3 196	1 452
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)		12 708	16 257
J. Przychody finansowe	23	411	1 121
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:		200	109
- od jednostek powiązanych		34	0
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne		211	1 012
K. Koszty finansowe	24	5 140	6 011
I. Odsetki, w tym:		4 134	4 873
- dla jednostek powiązanych		1 757	2 806

II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne		1 006	1 138
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 ujemnej wartości firmy - jednostki zależne			
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne			
N. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach			
O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7 979	11 367
P. Podatek dochodowy		1 603	2 216
R. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
S. Zysk (strata) netto (N - O - P - R)		6 376	9 151

T. Inne całkowite dochody z tytułów:		0	0
I. Aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
II. Instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne			
III. Inne całkowite dochody			
IV. Podatek dochodowy związany z dochodami z innych całkowitych dochodów			
U. Łączne całkowite dochody (S+T)		6 376	9 151

V. Zysk (strata) przypadająca na:			
I. - akcjonariuszy jednostki dominującej		6 104	8 965
II. - udziały niekontrolujące		272	186

W. Łączne całkowite dochody przypadające na:			
I. - akcjonariuszy jednostki dominującej		6 104	8 965
II. - udziały niekontrolujące		272	186

Z. Zysk na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
I. podstawowy zysk na akcję		0,05	0,07
II. rozwodniony zysk na akcję		0,05	0,07

2.3. Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Wyszczególnienie	Sumy za okres	
	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	17 575	-3 639
I. Zysk (strata) netto	6 376	9 151
II. Korekty razem, w tym:	11 199	-12 790
1. Amortyzacja	291	421
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	228	
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 134	4 873
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-715	-35
5. Zmiana stanu rezerw	1 136	1 206
6. Zmiana stanu zapasów	-42	-3 227
7. Zmiana stanu należności	-191	-4 819
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 712	-2 895
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 348	-2 900
10. Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	548	2 216
11. Podatek dochodowy zapłacony	-192	-1 237
12. Inne korekty	-2 058	-6 393
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-1 499	-29 701
I. Wpływy	7 179	48
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 179	48
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych		
3. Z 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	8 678	29 749
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	280	2 939
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	8 398	26 759

3. Na aktywa finansowe, w tym:	0	51
a) w jednostkach powiązanych	0	51
b) w pozostałych jednostkach		
nabycie aktywów finansowych		
udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-18 435	36 995
I. Wpływy	37 605	76 961
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0
2. Kredyty i pożyczki	37 605	76 961
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	56 040	39 966
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	51 678	35 093
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		
8. Odsetki	4 134	4 873
9. Inne wydatki finansowe	228	0
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)	-2 359	3 655
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	6 590	2 935
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F,D), w tym:	4 231	6 590
o ograniczonej możliwości dysponowania		

2.4. Skonsolidowane 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	172 959	163 809
- korekty błędów podstawowych		
I. a. Kapitał własny na początek okresu po korektach	172 959	163 809
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	125 000	125 000
1.1 Zmiany kapitału podstawowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- wydania udziałów (emisji akcji)		
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	34 571	29 424
4.1 Zmiany kapitału zapasowego	8 965	5 147
a) zwiększenie (z tytułu)	8 965	5 147
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- z podziału zysku (ustawowo)	8 965	4 948
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
- inne	0	199
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- pokrycia straty		
- koszty emisji akcji		
4.2 Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	43 536	34 571
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		
6.1 Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- przedpłaty na zakup akcji		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
6.1 Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu		
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	8 965	4 948
7.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	8 965	4 948
- korekty błędów podstawowych		
7.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	8 965	4 948
a) zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	4 948
- na kapitał (fundusz) zapasowy	0	4 948
7.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	8 965	
7.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	3	0
- korekty błędów podstawowych		
7.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3	0
a) zwiększenie (z tytułu)		
- przeniesienia starty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
7.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	3	0
7.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-3	0
8. Wynik netto	6 104	8 965
a) zysk netto	6 104	8 965
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Zmiany kapitału przypadające na udziały niekontrolujące	4 695	4 423
III. Kapitał własny na koniec okresu	179 332	172 959
IV. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	179 332	172 959

3. INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

3.1. Podstawowe dane o Grupie.

JHM DEVELOPMENT S.A. (Emitent) jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi jednostkowe sprawozdanie Emitenta i jednostek zależnych – **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w Warszawie**, **JHM 1 Sp. z o.o. w Skierniewicach**, **JHM 2 Sp. z o.o. w Skierniewicach** oraz **JHM 3 Sp. z o.o. w Skierniewicach**.

Jednostka dominująca

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.

Jednostka zależna

Pełna nazwa jednostki: **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.**

Siedziba jednostki: Warszawa

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

NIP: 524-271-14-28

REGON: 142434636

Dane adresowe: ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa

tel/fax: +48(22) 423-10-00

Poczta elektroniczna: sekretariat@marywilska44.waw.pl

Strona internetowa: www.marywilska44.waw.pl

Spółka powstała 15.06.2010r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 6480/2010. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000359265 w dniu 23.06.2010r.

Jednostka zależna

Pełna nazwa jednostki: **JHM 1 Sp. z o.o.**

Siedziba jednostki: Skierniewice

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

NIP: 8361855968

REGON: 101288135

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

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

Fax: + 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 13.09.2011r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 4812/2011 . Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000396588 w dniu 20.09.2011r.

Jednostka zależna

Pełna nazwa jednostki: **JHM 2 Sp. z o.o.**

Siedziba jednostki: Skierniewice

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

NIP: 8361856465

REGON: 101387140

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

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

Fax: + 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 16.02.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 785/2012 Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000415335 w dniu 22.03.2012r.

Jednostka zależna

Pełna nazwa jednostki: **JHM 3 Sp. z o.o.**

Siedziba jednostki: Skierniewice

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

NIP: 8361857252

REGON: 101451240

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

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

Fax: + 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 03.08.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3920/2012 Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000429905 w dniu 14.08.2012r

Przedmiot działalności Spółek Grupy JHM DEVELOPMENT

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **Marywilska 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 1 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 2 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 3 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi..

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2013

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
Marywilska 44 Sp. z o.o.	35 000	91,40%
JHM 1 Sp. z o.o.	5 400	100,00%
JHM 2 Sp. z o.o.	10 300	100,00%
JHM 3 Sp. z o.o.	6 500	100,00%

W okresie, którego dotyczy niniejszy raport, ze względu na istotność prezentowanych danych konsolidowane są dane jednostki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A. oraz podmiotów zależnych – Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. oraz JHM 3 Sp. z o.o.

3.2. Czas trwania Emitenta.

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane za rok obrotowy 2013 oraz dane porównywalne za rok 2012.

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

Rok obrotowy jednostek Grupy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

3.4. Skład osobowy zarządu oraz rady nadzorczej Emitenta i Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT

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 Rady Nadzorczej Spółki przedstawiono w poniższej tabeli:.

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

Skład Zarządu Marywilska44 Sp. z o.o. w roku 2013 przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela: Skład Zarządu Marywilska44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Paweł Pystkowski	Członek Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Stanisław Orpel	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Marywilska44 Sp. z o.o. w roku 2013 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 31.12.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej
Zbigniew Woszczyło	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Barej	Członek Rady Nadzorczej

Skład Zarządu Spółki JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r nie uległ zmianie i przedstawia się następująco

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

W spółce JHM 1 Sp. z o.o. zgodnie z umową spółki nie powołano Rady Nadzorczej.

Skład Zarządu Spółki JHM 2 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r nie uległ zmianie i przedstawia się następująco

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

W spółce JHM 2 Sp. z o.o. zgodnie z umową spółki nie powołano Rady Nadzorczej.

Skład Zarządu Spółki JHM 3 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r nie uległ zmianie i przedstawia się następująco

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

W spółce JHM 3 Sp. z o.o. zgodnie z umową spółki nie powołano Rady Nadzorczej.

3.5. Zasady przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego 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 2009 r. - 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.).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013, na podstawie art. 55 ust. 5 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, Emitent sporządził zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie sytuację finansową Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT na dzień 31.12.2013r i 31.12.2012r wyniki jej działalności za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31.12.2013r i 31.12.2012r oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013r i 31.12.2012r.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy.

Sprawozdanie finansowe zostało 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. Zasady i metody konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją.

Dane jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym skonsolidowane zostały przy zastosowaniu metody pełnej.

Przy konsolidacji metodą pełną zsumowane zostały w pełnej wysokości poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostki zależnej, a następnie dokonane zostały wyłączenia i korekty konsolidacyjne. Wyłączenia dotyczyły:

- wartości udziałów wyrażonej w cenie nabycia, posiadanych przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych objętych konsolidacją oraz odpowiadające im wartości netto aktywów (kapitałów własnych) jednostek zależnych, wynikającej z udziału jednostki dominującej w ich kapitale zakładowym;
- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki jednostek objętych konsolidacją;
- przychody i koszty operacji gospodarczych dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją;
- zyski i straty powstałe w wyniku operacji gospodarczych dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zawarte w wartości aktywów podlegających konsolidacji.

3.5.5. Subiektywne oceny Kierownictwa Jednostek Grupy Kapitałowej

Oszacowania i osądy poddawane są przez Spółki Grupy Kapitałowej okresowej weryfikacji. Dokonując oszacowań Grupa JHM DEVELOPMENT przyjmuje następujące założenia dotyczące przyszłości.

- oszacowanie odpisów aktualizujących dotyczących należności. kwoty odpisów aktualizujących wartość należności ustalane z tytułu czynszów najmu w spółce zależnej MARYWILSKA 44 są przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz dokonanych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.
- 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 spółki z Grupy 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

3.5.6. Oświadczenie Zarządu

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy, a także wynik finansowy, na dzień 31.12.2013 roku, w tym opis podstawowych zagrożeń i rodzajów ryzyka.

3.5.7. Przyjęte zasady rachunkowości

W Grupie JHM DEVELOPMENT obowiązuje jednolita polityka rachunkowości, która została opublikowana w „Skonsolidowanym raporcie półrocznym obejmującym okres od 01.01.2011r do 30.06.2011r”.

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

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 dominującej 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 dniu 31.03.2011r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. podjęło uchwałę przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2011 oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i wywiera skutki od dnia 01.01.2011r.

W dniu 23.11.2011r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie JHM 1 Sp. z o.o. podjęło uchwałę przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2011 oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i wywiera skutki od dnia 13.09.2011r.

W dniu 29.03.2012r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie JHM 2 Sp. z o.o. podjęło uchwałę przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2011 oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i wywiera skutki od dnia 16.02.2012r.

W dniu 20.08.2012r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie JHM 3 Sp. z o.o. podjęło uchwałę przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2011 oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i wywiera skutki od dnia 03.08.2012r.

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 wykazane zostały w poniższych tabelach:

Tabela: Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Inne rozliczenia międzyokresowe	407	82
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	367	381
Wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych razem	774	463

Tabela: Aktywa 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	80	-55	25
Rezerwa na przyszłe zobowiązania	221	-124	97
Naliczone odsetki	14	-6	8
Strata podatkowa	3	5	8
Pozostałe	63	166	229
Razem	381	-14	367

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

Średnioważone i skorygowane średnioważone ilości akcji w porównywalnym okresie poprzedniego roku podano w poniższych tabelach:

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 przez spółkę dominującą wyniki należy zaliczyć następujące zdarzenia oraz zawarto następujące umowy:

- W dniu 18.01.2013r Emitent zawarł 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. Trzcńskiej i Rawskiej oraz w Rumi przy ul. Dębogórskiej.
- W dniu 15.03.2013r nastąpiła całkowita spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Spółkę 27.05.2009r w Getin Noble Bank S.A. w Warszawie. Wysokość spłaconego salda kredytu wyniosła 4,99 mln zł. Zabezpieczenie kredytu stanowiły: hipoteka łączna w wysokości 9,98 mln zł oraz hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 3,5 mln zł na nieruchomościach położonych w Zakopanym przy ul. Szymony, będących własnością JHM DEVELOPMENT S.A., poręczenie Kredytobiorcy oraz MIRBUD S.A. do kwoty 9,98 mln zł, weksel własny in blanco Kredytobiorcy, poręczony przez Poręczyciela.
- W dniu 18.03.2013r 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 27.03.2013r nastąpiło podpisanie aneksu do umowy kredytowej zawartej między spółką Marywilska 44 Sp. z o.o. i bankiem Deutsche Bank PBC. W ramach umowy kwota kredytu została zwiększona o 4,0 mln zł.
Zabezpieczenie kredytu stanowi: pełnomocnictwo do dysponowania przez Bank rachunkami, poręczenie MIRBUD S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz depozyt środków pieniężnych w wysokości 1,8 mln zł.
- W dniu 20.05.2013r Emitent podpisał 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 dniu 31.05.2013 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 powiązanim 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 14.08.2013 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 wykonywał 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 03.09.2013 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 dniu 13.09.2013r. 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 dniu 23.09.2013r. Emitent podpisał z INDOS S.A. umowę pożyczki w wysokości 3,0 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki termin spłaty pożyczki został ustalony na 23 grudnia 2013r. Zabezpieczenie pożyczki stanowiło przeniesienie własności mieszkań w inwestycji Spółki w Rawie Mazowieckiej.
- W dniu 27.09.2013r. Emitent podpisał 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 dniu 28.09.2013r Emitent uzyskał 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 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.
- Brak programu rządowego wspierającego rozwój rynku mieszkaniowego. Program „Rodzina na swoim” zakończył funkcjonowanie z końcem 2012r, a program „Mieszkania dla Młodych” wszedł w życie od początku 2014r.

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

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 akcje serii C.

Na dzień 31.12.2013r zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 000 tys. zł (jedenastcie milionów złotych).

Na dzień 31.12.2013r zostały naliczone odsetki od obligacji w kwocie 127 tys. zł.

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.

Zwyczajne Walnego Zgromadzenie Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. na mocy uchwały nr 4 z dnia 30.04.2013r postanowiło przeznaczyć zysk netto za rok 2012, w kwocie 2 167 819,29 zł, w całości na kapitał zapasowy Spółki.

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

W dniu 03.01.2014 r została dokonana całkowita spłata pożyczki zaciągniętej 23.09.2013r w kwocie 3,0 mln zł w INDOS S.A. Zabezpieczenie pożyczki: zwrotne przeniesienie prawa własności na nieruchomościach położonych w Rawie Mazowieckiej, weksle własne in blanco z wystawienia Kredytobiorcy, poręczony przez MIRBUD S.A.

W dniu 27.01.2014r spółka zależna Emitenta JHM 2 Sp. z o.o. dokonała sprzedaży pawilonu handlowego położonego w Zabrze przy ul. Henryka Jordana. Zgodnie z zapisami umowy kredytowej z bankiem PKO BP część środki pochodzących ze sprzedaży obiektu zostały przeznaczone na spłatę części kredytu inwestycyjnego związanej z tym obiektem.

W dniu 28.01.2014r podpisany został aneks do umowy Emitenta 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. Zwiększenie liczby wynajmowanych lokali wpłynie na wzrost przychodów Spółki z tytułu wynajmu luksusowych apartamentów w tej nadmorskiej miejscowości w roku 2014.

3.16. Informację dotyczącą 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 w spółkach Grupy.

3.17. Sprawozdawczość wg segmentów rynku.

Działalność Emitenta skupiona jest wyłącznie na rynku krajowym.

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

L.p.	Rodzaj działalności
1.	Sprzedaż materiałów i towarów
2.	Działalność developerska
3.	Sprzedaż usług wynajmu
4.	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 wg segmentów Grupy JHM DEVELOPMENT

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Spółek Grupy w roku 2013 w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Struktura przychodów ze sprzedaży spółek grupy JHM DEVELOPMENT 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	3 655	5,8%	5 121	6,9%
Działalność deweloperska	21 330	33,9%	36 721	49,4%
Sprzedaż usług wynajmu	35 550	56,6%	32 423	43,7%
Sprzedaż pozostałych usług	2 310	3,7%	0	0,0%
SUMA	62 845	100,0%	74 265	100,0%

Struktura sprzedaży realizowanej przez Grupę w pełni odzwierciedla charakter działalności – usługi deweloperskie oraz usługi wynajmu powierzchni handlowych. W strukturze sprzedaży spółek Grupy w 2013 roku wzrosło znaczenie wynajmu powierzchni handlowych z 43,7% do 56,6% do czego przyczyniła się zarówno działalność spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. oraz rozwinięcie działalności przez spółki JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Związana z działalnością deweloperską sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów w gruncie odnośnie lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów) stanowiła 5,8% przychodów spółek, nieco mniej niż w roku poprzednim.

W roku 2013, ze względu na wartość przychodów zdecydowano się na wydzielenie nowego segmentu działalności – Sprzedaż pozostałych usług. W tym segmencie największe znaczenie mają przychody z tytułu użyczenia własnych nieruchomości w celu zabezpieczenia hipotecznego kredytów i pożyczek zaciąganych przez inne podmioty.

Tabela: Struktura kosztów spółek grupy JHM DEVELOPMENT wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów w %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów w %
	01.01.2013-31.12.2013		01.01.2012-31.12.2012	
Materiały i towary	3 191	7,3%	4 736	8,6%
Działalność deweloperska	18 679	42,9%	29 216	53,3%
Sprzedaż usług wynajmu	21 275	48,8%	20 893	38,1%
Sprzedaż pozostałych usług	437	1,0%	0	0,0%
SUMA	43 582	100,0%	54 845	100,0%

Tabela: Rentowność sprzedaży spółek grupy JHM DEVELOPMENT wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/Strata na sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %
	01.01.2013-31.12.2013		01.01.2012-31.12.2012	
Materiały i towary	464	12,7%	385	7,5%
Działalność deweloperska	2 651	12,4%	7 505	20,4%
Sprzedaż usług wynajmu	14 275	40,2%	11 530	35,6%
Sprzedaż pozostałych usług	1 873	81,1%	0	0,0%
SUMA	19 263	30,7%	19 420	26,1%

Na uzyskany poziom rentowności działalności deweloperskiej, 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.

Natomiast w segmencie komercyjnej sprzedaży usług wynajmu wchodzące w skład grupy JHM DEVELOPMENT spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. znacząco poprawiły rentowność sprzedaży – z 35,6% do 40,2%.

Innym wnioskiem płynącym z przedstawionych danych jest wzrost znaczenia dla osiąganych 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 Grupy zakładają dalszą dywersyfikację źródeł przychodów w Grupie realizowaną poprzez m.in. angażowanie się spółek z Grupy Kapitałowej w projekty o wysokiej rentowności związane z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami. Zadania te realizowane są przez spółki celowe JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

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 skonsolidowanego raportu rocznego.

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

Na dzień 31.12.2013 struktura własności JHM DEVELOPMENT S.A. była następująca:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2013:

Nazwisko i imię / Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,0 %
PIONEER PEKAO TFI	7 880 000	6,3 %
Jerzy Mirgos	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:

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

3.20.2. Informacja dotycząca zmian udziałowców posiadających ponad 5% udziałów Marywilska 44 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2013 struktura własności kapitału zakładowego Marywilska 44 Sp. z o.o. przedstawiała się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego Spółki Marywilska 44 na dzień 31.12.2013

Nazwisko i imię / Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	639 800	91,40 %
KUPIEC WARSZAWSKI Sp. z o.o.	60 200	8,60 %
RAZEM	700 000	100,00 %

Na dzień sporządzenia raportu struktura udziałów nie uległa zmianie.

Na dzień 31.12.2012 struktura własności Marywilska 44 Sp. z o.o. była następująca:

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego Spółki Marywilska 44 na dzień 31.12.2012

Struktura akcjonariatu	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	639 800	91,40 %
KUPIEC WARSZAWSKI Sp. z o.o.	60 200	8,60 %
RAZEM	602 000	100,00 %

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 31.12.2013

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%

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

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

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 lub jednostki od niego zależnej, 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 zawarcia 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 kredytów bankowych na rzecz spółek zależnych JHM 2 Sp. z o.o., i JHM3 Sp. z o.o. oraz gwarancji z tytułu kredytu zaciągniętego przez spółkę zależną JHM 1 Sp. z o.o. Kredyty zaciągnięte zostały przez te spółki na działalność inwestycyjną. Aktualny na 31.12.2013 stan poręczeń kredytów przedstawia poniższa tabela:

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

Lp	Na czyją rzecz	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Wartość zabezpieczenia /gwarancji	Wartość zobowiązania na 31.12.2013	Waluta	Tytuł
1	JHM 1 Sp. z o.o.	20-10-2021	4 800	4 800	EUR	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Raiffeisen Bank Polska
2	JHM 2 Sp. z o.o.	31-12-2022	12 567	7 785	PLN	Poręczenie kredytu na rzecz PKO BP
3	JHM 3 Sp. z o.o.	31-07-2016	20 400	3 702	PLN	Poręczenie kredytu na rzecz PEKAO SA

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

Wpływ na wyniki finansowe osiągane przez Grupę, całą branżę deweloperską, jak również branżę zarządzania obiektami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej 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 perspektywę rozwoju Grupy.

Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na przyszłe wyniki Grupy w ocenie Zarządu JHM DEVELOPMENT 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
- dalszy rozwój spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez wzrost wynajmowanej powierzchni handlowej
- ustabilizowania się na wysokim poziomie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- utrzymanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także dzięki realizacji procesu wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy),
- osiągnięcie wzrostu wyników finansowych przez spółki Grupy Kapitałowej

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, jednostek zależnych 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 01.01.2013	13 168	1 173	752	0	688	877	16 658
Zwiększenia (z tytułu):	0	0	136	0	0	165	301
zakupu	0	0	115	0	0	115	230
wykonania we własnym zakr.	0	0	0	0	0	0	0
przyjęcia z inwestycji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	21	0	0	50	71
Zmniejszenia (z tytułu):	13 120	0	77	0	0	489	13 686
sprzedaży	5 996	0	77	0	0	469	6 542
likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	7 124	0	0	0	0	20	7 144
Wartość brutto na 31.12.2013	48	1 173	811	0	688	553	3 273
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 01.01.2013	0	287	612	0	280	0	1 179
Amortyzacja bieżąca za okres	0	88	63	0	132	0	283
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	77	0	0	0	77
sprzedaży	0	0	77	0	0	0	77
likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 31.12.2013	0	375	598	0	412	0	1 385
Wartość netto na 01.01.2013	13 168	886	140	0	408	877	15 479
Wartość netto na 31.12.2013	48	798	213	0	276	553	1 888

Zmiany stanu aktywów trwałych w porównywalnym okresie poprzedniego roku

	Grunty	Budynki, budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na 01.01.2012	15 875	1 126	794	0	620	3 241	21 656
Zwiększenia (z tytułu):	5 233	47	0	0	68	17 403	22 751
zakup	5 233	47	0	0	68	17 403	22 751
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):	7 940	0	42	0	0	19 767	27 749
sprzedaży	7 940	0	42	0	0	0	7 982
likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	19 767	19 767
Wartość brutto na 31.12.2012	13 168	1 173	752	0	688	877	16 658
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 01.01.2012	0	214	433	0	155	0	802
Amortyzacja bieżąca za okres	0	73	208	0	125	0	406
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	29	0	0	0	29
sprzedaży	0	0	29	0	0	0	29
likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 31.12.2012	0	287	612	0	280	0	1 179
Wartość netto na 01.01.2012	15 875	912	361	0	466	3 241	20 855
Wartość netto na 31.12.2012	13 168	886	140	0	408	877	15 479

Nota 2. Wartości niematerialne

Zmiany wartości niematerialnych

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2013	0	0	48	0	48
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 dzień 31.12.2013	0	0	48	0	48
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2013	0	0	36	0	36
Amortyzacja bieżąca za okres	0	0	8	0	8
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2013	0	0	44	0	44
Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2013	0	0	12	0	12
Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2013	0	0	4	0	4

Zmiany wartości niematerialnych w porównywalnym okresie poprzedniego roku

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2012	0	0	22	0	22
Zwiększenia (z tytułu):	0	0	26	0	26
zakup	0	0	26	0	26
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2012	0	0	48	0	48
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2012	0	0	22	0	22
Amortyzacja bieżąca za okres	0	0	14	0	14
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2012	0	0	36	0	36
Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2012	0	0	0	0	0
Wartość netto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2012	0	0	12	0	12

Grupa kapitałowa JHM DEVELOPMENT nie posiada na dzień 31.12.2013 obcych środków trwałych nieamortyzowanych lub nieumarzanych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu.

Jednostka zależna Emitenta Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. na podstawie Umowy Poddzierżawy zawartej z Kupiec Warszawski sp. z o.o. uwzględniającej warunki Porozumienia Trójstronnego z dnia 12 października 2010 roku zawartego między obiema ww. spółkami a Miastem Stołecznym Warszawa i w oparciu o uchwałę Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XC/2678/2010 z dnia 30 września 2010 roku, poddzierżawia działki o łącznej powierzchni ok. 20 ha przy ulicy Marywilskiej w Warszawie.

Tabela: Struktura własnościowa rzeczowych aktywów trwałych.

Rzeczowe aktywa trwałe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Rzeczowe aktywa trwałe własne	1 888	15 479
Rzeczowe aktywa trwałe razem	1 888	15 479

Tabela: Zmiana stanu należności długoterminowych

Należności długoterminowe	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	167 173	149 596
Inne inwestycje długoterminowe	0	0
Inne inwestycje długoterminowe razem	167 173	149 596

Kwota wykazana w sprawozdaniu finansowym dotyczy nieruchomości inwestycyjnych w Warszawie, Starachowicach, Bielsku-Białej, Istebnej oraz Zabrze. Wartość nieruchomości została wyceniona wg wartości godziwej na podstawie projekcji zdyskontowanych przepływów środków pieniężnych zgodnie ze standardem MSR 40 pkt. 46c.

W dniu 26.11.2013 Zarząd Spółki zależnej JHM2 Sp. z o.o. zawarł w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży, na mocy której zostanie dokonana sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej położonej w Zabrze, najpóźniej do dnia 27 stycznia 2014r. Na dzień 31 grudnia 2013r., zgodnie z MSR 40, została dokonana aktualizacja wyceny powyższej nieruchomości, ujęta w rachunku zysków i strat.

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

- a) w III kwartale 2013 roku 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 te przystosowano dla potrzeb krótkoterminowego wynajmu poprzez zakup dodatkowego wyposażenia. Przychody z tego rodzaju działalności miały wpływ na wyniki spółki poczynając od III kwartału 2013. Na dzień 31.12.2013 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
- b) przekwalifikowanie niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 169 473 m², położonej w Woli Pękoszewskiej, na nieruchomości inwestycyjne o wartości 7 637 tys. zł. 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	0	51
- udziały lub akcje	0	51
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	0	0
- udziały lub akcje		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
Razem długoterminowe aktywa finansowe	0	51

Zgodnie z MSR 27 pkt 37, inwestycje długoterminowe - udziały w jednostkach zależnych niezaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (bądź niewchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży), zgodnie z MSSF 5 Spółka ujmuje w cenie nabycia.

Na dzień bilansowy przeprowadzono test na utratę wartości, który nie wykazał potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartości udziałów/akcji w jednostkach zależnych.

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

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		57 200	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
Inne rozliczenia międzyokresowe	407	82
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	367	381
Wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych razem	774	463

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

Tabela: Aktywa 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	80	-55	25
Rezerwa na przyszłe zobowiązania	221	-124	97
Naliczone odsetki	14	-6	8
Strata podatkowa	3	5	8
Pozostałe	63	166	229
Razem	381	-14	367

Z tego: aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

- odniesione na wynik finansowy	381	-14	367
- odniesione na kapitał własny	0	0	0

Nota 6. Zapasy

Zapasy	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Materiały	0	0
Półprodukty w toku	54 847	26 814
Produkty gotowe	80 316	103 322
Towary	71 622	76 607
Wartość zapasów razem	206 785	206 743

W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 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	0	661
Inne - jednostki powiązane	4	0
Jednostki pozostałe w tym:	4 655	4 652
- Z tytułu dostaw i usług - jednostki pozostałe	3 968	3 403
- Z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	357	1 026
- Inne	330	223
Należności krótkoterminowe netto	4 659	5 313
Odpisy aktualizujące wartość należności	0	0
Należności krótkoterminowe brutto	4 659	5 313

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 2013 roku Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT 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	3 810
Przeterminowane, niespłacone w okresie	158
- do 1 miesiąca	108
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	19
- 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	3 968
Odpisy aktualizujące wartość należności	0
Należności z tytułu dostaw i usług nieprzeterminowane netto	3 810
Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane netto	158

Na dzień dzisiejszy Zarząd spółki dominującej nie widzi zagrożenia utraty wartości należności.

Tabela: Zaliczki

Zaliczki otrzymane i przekazane	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty	0	0
Zaliczki przekazane na realizowane inwestycje	50	0
Razem zaliczki otrzymane i przekazane	50	0

Zaliczki przekazane do dnia 31.12.2013r. na realizację przyszłej inwestycji prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w pozycji bilansu – rzeczowe aktywa trwałe – zaliczki na środki trwałe w budowie

Inwestycje krótkoterminowe

Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
W jednostkach powiązanych	0	0
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
W pozostałych jednostkach	0	0
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 231	6 568
Inne aktywa pieniężne	0	22
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	4 231	6 590

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	192	249
Koszty dotyczące przyszłych okresów (prenumeraty, opłaty czynszowe)	294	440
Wypożyczenie apartamentów	119	0
Razem krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	605	708

Pozycja wyposażenie apartamentów dotyczy nakładów poniesionych na składniki majątkowe, będące wyposażeniem apartamentów pod wynajem w Helu, jako koszty do rozliczenia w okresie jednego roku od dnia bilansowego.

Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT 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 w Grupie Kapitałowej JHM DEVELOPMENT na dzień 31.12.2013 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. 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).

Nota 10. Kapitał podstawowy.

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

Struktura własności kapitału podstawowego na 31.12.2013 roku była następująca:

Struktura własności kapitału podstawowego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2013

Imię i Nazwisko / 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	100,00%

Pozostałe kapitały
Nota 11. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
Stan na początek okresu	34 571	29 424
Zwiększenia:	8 965	5 147
- z emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0	0
- z zysku (ustawowo)	8 965	5 147
Zmniejszenia:	0	0
- pokrycie straty	0	0
- koszty emisji akcji	0	0
Stan na koniec okresu	43 536	34 571

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

Tabela: Zysk z lat ubiegłych

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013
Zysk netto za rok obrotowy 2012	8 965
Zmniejszenia	8 965
- na kapitał zapasowy	8 965
- na wypłatę dywidendy	0
Stan na koniec okresu	0

Nota 13. Zmiany kapitału przypadające na udziały niekontrolujące

Kapitał rezerwowy	Stan na 31.12.2013
Stan na początek okresu	4 423
Udziały niekontrolujące w zyskach jednostek zależnych	272
Zmiany kapitału przypadającego na udziały niekontrolujące z tytułu zmiany udziału w kapitałach jednostek zależnych	0
Zmiany kapitału przypadającego na udziały niekontrolujące z tytułu objęcia kontrolą jednostek zależnych	0
Stan na koniec okresu	4 695

Długoterminowe zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania
Nota 14. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek
Zobowiązania Spółek Grupy z tytułu kredytów i pożyczek według stanu na dzień 31.12.2013

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty		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 S.A.	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.	3 000	PLN	0	3 000	0,04% dziennie	23.12.2013	weksel, hipoteka
MIRBUD S.A.	71 700	PLN	59 564	0	WIBOR 1M + marża	16.12.2018	brak
DEUTSCHE BANK PBC	30 000	PLN	7 409	5 927	WIBOR 3M + marża	15.07.2016	poręczenie MIRBUD S.A., depozyt 1.800 tys. zł
DEUTSCHE BANK PBC	3 000	PLN	0	2 400	WIBOR 1M + marża	09.12.2014	cesja wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
RAIFFEISEN BANK POLSKA	3 200	EUR	11 901	664	EURIBOR 3M + marża	20.10.2021	hipoteka, weksel, poręczenie MIRBUD S.A.
PKO BP	8 378	PLN	4 919	2 866	WIBOR 1M + marża	31.12.2022	hipoteka, poręczenie JHM DEVELOPMENT S.A.
PEKAO S.A.	10 200	PLN	3 703	0	WIBOR 1M + marża	31.07.2016	hipoteka, poręczenie JHM DEVELOPMENT S.A.
PEKAO S.A.	800	PLN	0	0	WIBOR 1M + marża	31.07.2015	hipoteka, poręczenie JHM DEVELOPMENT S.A.
MIRBUD S.A.	37 800	PLN	28 720	0	WIBOR 1M + marża	31.07.2019	brak
Odsetki od kredytów naliczone na 31.12.2013			0	130			
Razem kredyty i pożyczki			132 437	32 634			

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Zobowiązania Spółek Grupy z tytułu kredytów i pożyczek według stanu na dzień 31.12.2012

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty		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
DEUTSCHE BANK PBC	26 000	PLN	9 353	5 907	WIBOR 3M + marża	15.07.2014	poręczenie MIRBUD S.A., depozyt 1.800 tys. zł
PKO BP	8 378	PLN	7 769	609	WIBOR 1M + marża	31.12.2022	hipoteka, poręczenie JHM DEVELOPMENT S.A.
PKO BP	4 282	PLN	0	4 282	WIBOR 1M + marża	31.04.2013	hipoteka, poręczenie JHM DEVELOPMENT S.A.
RAIFFEISEN BANK POLSKA	3 200	EUR	12 373	654	EURIBOR 3M + marża	31.07.2019	hipoteka, weksel, poręczenie MIRBUD S.A.
MIRBUD S.A.	37 800	PLN	32 420	0	WIBOR 1M + marża	31.07.2019	brak
Odsetki od kredytów naliczone na 31.12.2012			0	289			
Razem kredyty i pożyczki			140 648	38 496			

W okresie objętym sprawozdaniem nie zdarzyły się przypadki naruszeń warunków umów pożyczek i umów kredytowych, które spowodowałyby zakłócenie finansowania działalności Spółek

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 na dzień 31.12.2013

Nazwa zobowiązania	od 1 roku do 3 lat	od 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat
Wobec jednostek powiązanych	2 629	88 284	0
Wobec pozostałych jednostek	43 021	1 080	1 800
- długoterminowe kredyty bankowe	41 273	1 080	1 800
- pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 748	0	0
Razem	45 650	89 364	1 800

Pozycja: zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych – otrzymane pożyczki długoterminowe w kwocie 88 284 tys. zł.

Pozycja: zobowiązania długoterminowe pozostałe

- otrzymane od odbiorców, najemców lokali handlowych, kaucje do zwrotu po upływie 12 miesięcy w kwocie 612 tys. zł

- kaucje z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom do zwrotu po upływie 12 miesięcy w kwocie 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	2 739	2 436
Inne zobowiązania - jednostki powiązane	7 253	5 038
Z tytułu dostaw i usług - jednostki pozostałe	3 983	8 532
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 127	161
Kredyty i pożyczki	32 634	38 496
Z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 021	2 208
Z tytułu wynagrodzeń	142	151
Inne	8 330	7 534
Inne zobowiązania finansowe	309	507
Zobowiązania krótkoterminowe razem	68 538	65 063

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

Kwota wykazana w innych zobowiązaniach finansowych do jednostek pozostałych dotyczy wyceny transakcji zamiany odsetek od kredytu Raiffeisen Bank Polska S.A.. Instrument finansowy wyceniany jest przez wynik zgodnie z MSR 39.

Pozycja zobowiązania inne – otrzymane od odbiorców, najemców lokali handlowych, kaucje w kwocie 7 994 tys. zł.

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 będzie równa 2,80 (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane stałym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżą 5% w skali roku. Na dzień 30.09.2011r zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 000 tys. zł (jedenaście milionów złotych). Wykup Obligacji nastąpi po upływie 36 miesięcy od dnia przydziału Obligacji, tj. najpóźniej do dnia 05.05.2014r, o ile dany Obligatariusz nie wyrazi woli zamiany Obligacji serii A na Akcje serii C.

Kaucje z tytułu umów

Tabela: Kaucje z tytułu umów

Kaucje	Stan na 31.12.2013
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	0
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie gwarancji	1 136
Ogółem kaucje z tytułu umów o budowę zatrzymane dostawcom	1 136
Otrzymane od odbiorców (najemców lokali handlowych)	8 586
Ogółem kaucje z tytułu umów najmu zatrzymane odbiorcom	8 586

Pożyczki udzielone

Tabela: Informacje o udzielonych pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym – stan na 31.12.2013

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	1 062	1 468	2 530
Naliczone odsetki	64	-6	58
Pozostałe	468	-420	48
Razem	1 594	1 042	2 636

W tym: rezerwy z tytułu odroczonego podatku

- wpływające na wynik finansowy	1 594	1 042	2 636
- odniesione na kapitał własny	0	0	0

Nota 17. Rezerwy i ich wykorzystanie

Rezerwy	Stan na 01.01.2013	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2013
Długoterminowe:	11	1	0	0	12
- na świadczenia emerytalne	11	1	0	0	12
- na pozostałe koszty	0	0	0	0	0

Krótkoterminowe:	199	321	193	35	292
- na odprawy emerytalne	0	0	0	0	0
- na niewykorzystane urlopy	95	119	94	0	120
- na pozostałe	104	202	99	35	172

Nota 18. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
1. Część krótkoterminowa, w tym:	7 228	1 316
- przedpłaty na zakup lokali, domów jednorodzinnych	4 789	1 316
- przedpłaty na sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej w Zabrzu	2 439	0
2. Część długoterminowa	0	0
Inne rozliczenia międzyokresowe razem	7 228	1 316

Segmenty działalności

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

- Sprzedaż materiałów i towarów
- Działalność deweloperska
- Sprzedaż usług wynajmu
- 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. Struktura sprzedaży spółek Grupy według 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	3 655	5,8%	5 121	6,9%
Działalność deweloperska	21 330	33,9%	36 721	49,4%
Sprzedaż usług wynajmu	35 550	56,6%	32 423	43,7%
Sprzedaż pozostałych usług	2 310	3,7%	0	0,0%
Razem	62 845	100,0%	74 265	100,0%

Nota 20. Struktura kosztów sprzedaży Grupy wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów w %	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów w %
	01.01.2013-31.12.2013		01.01.2012-31.12.2012	
Materiały i towary	3 191	7,3%	4 736	8,6%
Działalność deweloperska	18 679	42,9%	29 216	53,3%
Sprzedaż usług wynajmu	21 275	48,8%	20 893	38,1%
Sprzedaż pozostałych usług	437	1,0%	0	0,0%
Razem	43 582	100,0%	54 845	100,0%

Nota 21. Rentowność sprzedaży Grupy wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/Strata na sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %
	01.01.2013-31.12.2013		01.01.2012-31.12.2012	
Materiały i towary	464	12,7%	385	7,5%
Działalność deweloperska	2 651	12,4%	7 505	20,4%
Sprzedaż usług wynajmu	14 275	40,2%	11 530	35,6%
Sprzedaż pozostałych usług	1 873	81,1%	0	0,0%
Razem	19 263	30,7%	19 420	26,1%

Tabela: Zyski lub straty segmentów w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013

Wyszczególnienie	Sprzedaż materiałów i towarów	Działalność deweloperska	Sprzedaż usług wynajmu i pozostałych
przychody ze sprzedaży	3 655	21 330	36 128
od klientów zewnętrznych	3 655	21 330	36 128
międzysegmentowe	0	0	0
przychody z tytułu odsetek	10	66	124
koszty z tytułu odsetek	55	360	3 719
amortyzacja	0	53	238
zysk przed opodatkowaniem	162	1 114	6 703
podatek dochodowy	31	229	1 343
zysk netto	131	885	5 360

Stan na dzień 31.12.2013

Wyszczególnienie	Sprzedaż materiałów i towarów	Działalność deweloperska	Sprzedaż usług wynajmu i pozostałych
aktywa segmentu	71 622	168 012	155 218
zobowiązania segmentu	1 783	20 141	28 525
kredyty i pożyczki	0	107 662	57 409

Wyłączenia konsolidacyjne uwzględniają odpowiednie korekty.

Nie występują różnice pomiędzy:

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

dla segmentów sprawozdawczych i dla całej jednostki.

Pozostałe przychody i koszty
Nota 22. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	715	35
Rozwiązane rezerwy	35	0
Otrzymane kary umowne	1 170	26
Aktualizacja wyceny nieruchomości	2 583	2 758
Pozostałe przychody	1 217	4 128
Pozostałe przychody operacyjne razem	5 720	6 947

Nota 23. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Koszty utrzymania lokali	1 454	1 012
Darowizny pieniężne	1	0
Aktualizacja wyceny nieruchomości	525	0
Pozostałe koszty	1 359	431
Kary umowne	382	9
Pozostałe koszty operacyjne razem	3 721	1 452

Nota 24. Przychody finansowe

Przychody finansowe	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Odsetki	200	109
Pozostałe przychody	211	1 012
Razem przychody finansowe	411	1 121

Nota 25. Koszty finansowe

Koszty finansowe	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Odsetki i prowizje od kredytów	4 134	4 873
Inne	1006	1138
Razem koszty finansowe	5 140	6 011

Nota 26. Koszty wg rodzaju

Koszty według rodzaju	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Amortyzacja	291	421
Zużycie materiałów	3 497	3 563
Usługi obce	38 018	43 039
Wynagrodzenia	3 818	3 838
Świadczenia na rzecz pracowników	494	527
Podatki i opłaty	2 594	2 345
Koszty reprezentacji i reklamy	2 620	3 243
Koszty podróży służbowych	17	279
Pozostałe koszty	8 911	8 773
Razem koszty rodzajowe	60 260	66 028

Nota 27. Podatek dochodowy

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2013-31.12.2013
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	8 299
Przychody księgowe, niestanowiące przychodów podatkowych	-4 608
Przychody podatkowe nieujęte w wyniku roku obrotowego	1 040
Koszty i straty księgowe, trwale niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	2 656
Koszty i straty księgowe przejściowo niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	548
Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania, nie ujęte w wyniku roku obrotowego	-5 035
Dochód	2 900
Strata podatkowa za 2011r 2012r do odliczenia	-18
Podstawa opodatkowania	2 882
Podatek dochodowy według stawki 19%	547

Nota 28. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy	Za okres 01.01.2013-31.12.2013
Utworzone rezerwy i odpisy aktualizujące	1 042
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14
Odroczony podatek dochodowy	1 056
- odniesienie na wynik finansowy	1 056

Część bieżąca	547
Część odroczonego	1 056
Razem podatek dochodowy	1 603

3.26.1. Zadania inwestycyjne

Nakłady poniesione przez spółki Grupy Kapitałowej w okresie raportowanym oraz w okresie porównawczym przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela: Nakłady na aktywa trwałe poniesione w okresie sprawozdawczym

Nakłady na aktywa trwałe	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012
Wartości niematerialne i prawne	0	12
Środki trwałe	115	115
- w tym: dotyczące ochrony środowiska	0	0
Środki trwałe w budowie	165	150
Inwestycje długoterminowe	8 398	33 240
Razem nakłady inwestycyjne	8 678	33 517

3.26.2. Zatrudnienie wg grup zawodowych

Średnie zatrudnienie w spółkach Grupy Kapitałowej przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela: Średnie zatrudnienia w spółkach grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT w roku 2013

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę
JHM DEVELOPMENT S.A.	17
Marywilska Sp. z o.o.	14
JHM 1 Sp. z o.o.	1
JHM 2 Sp. z o.o.	1
JHM 3 Sp. z o.o.	0
Razem	33

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

Tabela: Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013

Nazwa organu	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

Tabela: Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudn.	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	508	0	0	0	0	508
Rada Nadzorcza	128	0	0	0	0	128
Razem	636	0	0	0	0	636

Wynagrodzenia organów zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	4	0	0	0	0	4
Razem	4	0	0	0	0	4

Wynagrodzenia organów zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 16.02.2013 - 31.12.2013

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	4	0	0	0	0	4
Łącznie	4	0	0	0	0	4

W spółce JHM 3 Sp. z o.o. zarząd nie pobiera wynagrodzenia.

Członkowie Zarządu, jak i członkowie organów nadzorujących Spółek z Grupy 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 dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 66 tys. zł.

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

3.26.5. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2013 – 31.12.2013

W spółkach grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2013 rok.

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.

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

3.26.7. Transakcje wzajemne spółek powiązanych skonsolidowane na dzień bilansowy

3.26.7.1. Transakcje wzajemne spółek grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT

Spółki powiązane prowadziły między sobą zwykłe transakcje handlowe wynikające z bieżącej działalności operacyjnej prowadzonej przez jednostki, na zasadach rynkowych, rozliczając się przelewem lub kompensatą. Wartości netto i rodzaje tych transakcji jednostki dominującej wobec jednostek powiązanych w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 przedstawia się następująco:

Tabela: Transakcje JHM DEVELOPMENT S.A. z podmiotami powiązаныmi w okresie od 01.01.2013-31.12.2013

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Inwestycje długoterminowe (pożyczki)	Przychody finansowe (odsetki)	Saldo należności	Saldo zobowiązań
JHM 1 Sp. z o.o.	187	660	22	60	0
JHM 2 Sp. z o.o.	138	0	0	38	28
JHM 3 Sp. z o.o.	6 434	0	6	117	0
Marywilska 44 Sp. z o.o.	0	0	0	0	0
Razem	6 759	660	28	215	28

3.26.7.2. Wyniki finansowe spółek grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT

Poniżej przedstawiono wykaz spółek w których jednostka dominująca posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki. Dla każdej spółki zaprezentowano jej wynik finansowy wypracowany w 2013 roku.

Tabela: Wyniki finansowe spółek grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT okresie od 01.01.2013- 31.12.2013

Podmiot powiązany	Procent posiadanych udziałów	Stopień udziału w zarządzaniu	Wynik finansowy netto w 2013r
JHM 1 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	102
JHM 2 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	2 406
JHM 3 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	-51
Marywilska 44 Sp. z o.o.	91,40%	91,40%	3 166

3.26.7.3. Wyłączenia konsolidacyjne w sprawozdaniu finansowym

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano następujących wyłączeń konsolidacyjnych:

AKTYWA skorygowano z tytułu:	
1. Inwestycje długoterminowe	
- o posiadane udziały w spółce zależnej	-54 465
- nieruchomości	-203
- udzielone pożyczki	-4 297
2. Półprodukty i produkty w toku	-140
3. Towary	-123
4. Należności krótkoterminowe (z tyt. dostaw i usług)	-215
PASYWA skorygowano z tytułu:	
1. Kapitał zakładowy	
- o posiadane udziały w spółkach zależnych	-54 190
2. Kapitał zapasowy	
- o koszty nabycia udziałów	-275
- o zysk z lat poprzednich	-195
3. Rezerwy na zobowiązania - z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-9
4. Zobowiązania długoterminowe (o udzieloną pożyczkę)	-4 297
5. Zobowiązania krótkoterminowe	-215
6. Zysk (strata) netto	-262
W Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	
- o koszty finansowe (odsetki od udzielonej pożyczki i udzielone poręczenia)	-23
- o przychody finansowe (odsetki od udzielonej pożyczki i udzielone poręczenia)	-69
- przychody ze sprzedaży produktów	-5 413
- przychody ze sprzedaży towarów	-1 345
- koszt sprzedaży produktów	-5 303
- koszt sprzedaży towarów	-1 222
- koszty zarządu	-18
- zysk brutto	-263
- podatek dochodowy	-1
- zysk netto	-262

3.26.8. 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