



JHM DEVELOPMENT S.A.

RAPORT KWARTALNY

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

Spis treści

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

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Instrumenty finansowe	28
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego	29
Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania	29
Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy	29
Rachunkowość zabezpieczeń	29
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	29
Kapitał własny	30
Kredyty bankowe i pożyczki	30
Zobowiązania	30
Zobowiązania warunkowe	31
Rezerwy	31
Rezerwy na świadczenia pracownicze	31
Przychody	32
Koszty	33
Transakcje w walutach obcych	33
Podatek dochodowy	33
Zysk na jedną akcję	34
Połączenia i konsolidacja	34
Zasada zakazu kompensat	36
Rachunek przepływów pieniężnych	36
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	36
Pozycje wyjątkowe	37
Segmenty z działalności	37
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie	37
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	39
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	39
XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	41
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	41
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	44
Nota 3. Wartości niematerialne	47
Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych	49
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności	52

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe	53
Nota 7. Aktywa biologiczne.....	56
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	57
Nota 9. Zapasy.....	57
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	58
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	58
Nota 12. Kapitały.....	58
Nota 13. Rezerwy	60
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	60
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe	63
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).	64
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	65
Nota 18. Koszt własny sprzedaży	66
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	68
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty.....	68
Nota 21. Koszty finansowe.....	72
Nota 22. Podatek dochodowy.....	73
Nota 23. Inne całkowite dochody	76
Nota 24. Zysk na jedną akcję.....	77
Nota 25. Segmenty operacyjne	78
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	84
Nota 27. Instrumenty finansowe	86
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	88
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	88
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.....	88
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć	88
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne	88
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	88
Nota 34. Struktura zatrudnienia	89
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone.....	89
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	89

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.	90
Nota 38. Sprawy sądowe.....	91
Nota 39. Zobowiązania warunkowe.....	92
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	93
Ryzyko zmiany stóp procentowych.....	93
Ryzyko zmiany kursów walut	94
Ryzyko płynności	94
Ryzyko COVID-19.....	95
Ryzyko utraty wartości udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.	95
Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	95
Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	95
Ryzyko związane z konkurencją – deweloperzy.....	96
Ryzyko związane ze zmianami prawa, w szczególności prawa podatkowego	96
Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	96
Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	97
Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	98
Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	98
Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	99
Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	99
Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów.....	99
Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	99
Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....	100
Ryzyko związane w finansowaniu rozwoju kredytami bankowymi	100
Nota 41. Zarządzanie kapitałem.....	101
XII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ.....	102
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	106

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=	4,3022			4,5313	4,5812	
Przychody ze sprzedaży	192 820	203 487	49 917	44 819	44 907	10 896
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	55 445	37 354	4 082	12 887	8 244	891
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	50 061	22 319	-2 130	11 636	4 926	-465
Zysk (strata) netto	42 583	16 583	-1 602	9 898	3 660	-350
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	42 583	16 583	-1 602	9 898	3 660	-350
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	46 130	40 908	2 489	10 722	9 028	543
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 385	3 563	3 485	-1 019	786	761
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-28 957	-32 690	-2 506	-6 731	-7 214	-547
Przepływy pieniężne netto razem	12 788	11 780	3 468	2 972	2 600	757
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,62	0,24	-0,02	0,14	0,05	-0,01
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,62	0,24	-0,02	0,14	0,05	-0,01

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=	4,2791			4,3480	4,6356	
Aktywa razem	561 166	554 227	642 033	131 141	127 467	138 501
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	169 422	200 222	306 215	39 593	46 049	66 057
Zobowiązania długoterminowe	51 555	68 809	110 536	12 048	15 825	23 845
Zobowiązania krótkoterminowe	112 108	128 989	191 754	26 199	29 666	41 366
Kapitał własny	391 744	354 005	335 819	91 548	81 418	72 443
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	40 429	39 788	37 320
Liczba akcji w tys. sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,66	5,12	4,85	1,32	1,18	1,05
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,66	5,12	4,85	1,32	1,18	1,05

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

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

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

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

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

Przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

Skład Zarządu na dzień 16.07.2024r

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

Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania finansowego

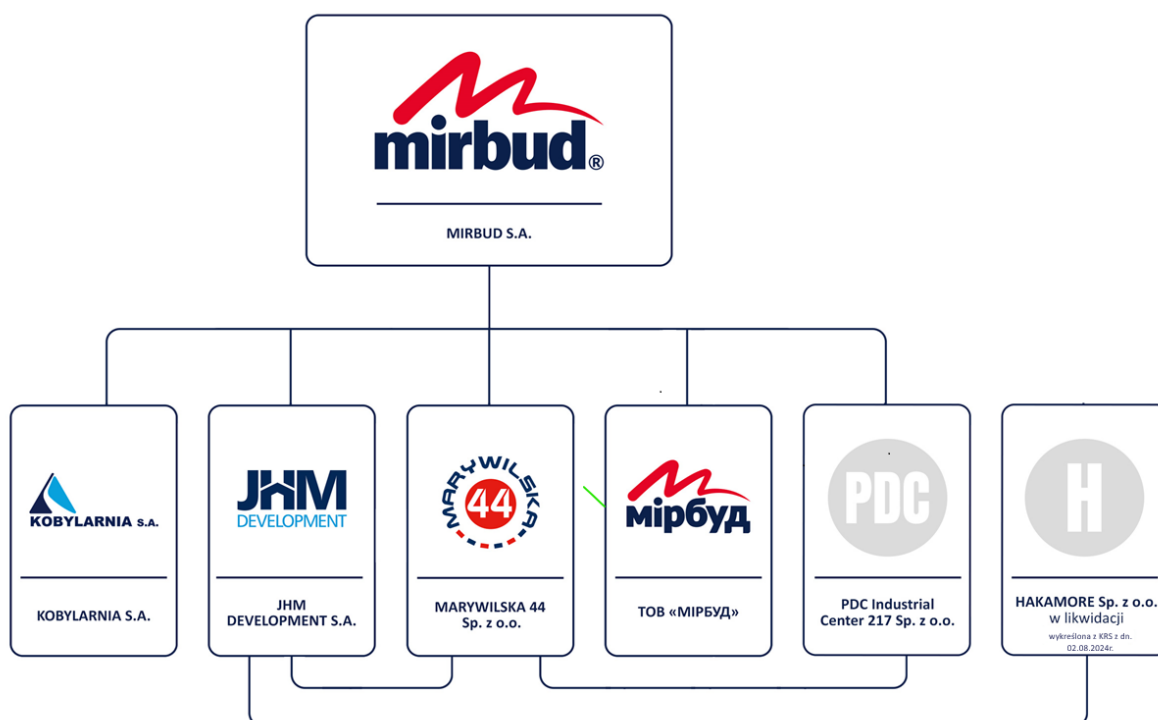
Zarząd	
Mirgos-Kwiatkowska Kaja	Prezes Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Biskupska Regina	Wiceprezes Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Grzeczyńska Dorota	Członek Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Ziółkowski Sławomir	Członek Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)

Skład Rady Nadzorczej na dzień 30.09.2024r.

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

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

Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD



III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

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

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2024r. do 30.09.2024r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	17	69 658	192 820	32 994	49 917
Koszt własny sprzedaży	18	-50 738	-130 499	-23 995	-35 225
Zysk brutto na sprzedaży		18 920	62 321	8 999	14 691
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19				
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	10 804	12 457	514	5 133
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-7 276	-19 333	-5 874	-15 742
EBIT		22 448	55 445	3 639	4 082
Przychody finansowe	20	657	3 058	19	2 818
Koszty finansowe	21	-3 185	-8 442	-3 261	-9 030
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		19 920	50 061	398	-2 130
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-1 779	-7 477	-237	528
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		18 141	42 583	161	-1 602
Działalność zaniechana					
Przychody z działalności zaniechanej					
Koszty działalności zaniechanej					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
ZYSK (STRATA) NETTO		18 141	42 583	161	-1 602
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących		0			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	18 141	42 583	161	-1 602

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat					
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków					
Inne całkowite dochody netto	23				
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Łącznie całkowite dochody		18 141	42 583	161	-1 602
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>18 141</u>	<u>42 583</u>	<u>161</u>	<u>-1 602</u>
Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej		<u>0,26</u>	<u>0,62</u>	<u>0,00</u>	<u>-0,02</u>
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej					
Zysk (strata) na jeden udział		<u>0,26</u>	<u>0,62</u>	<u>0,00</u>	<u>-0,02</u>
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		<u>0,26</u>	<u>0,62</u>	<u>0,00</u>	<u>-0,02</u>
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej					
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję		<u>0,26</u>	<u>0,62</u>	<u>0,00</u>	<u>-0,02</u>

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Aktywa trwałe		118 004	104 627	111 851
Rzeczowe aktywa trwałe	1	10 967	11 154	11 230
Nieruchomości inwestycyjne	2	37 616	21 944	18 895
Wartości niematerialne	3	62	174	212
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	67 261	68 216	77 384
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	1 318	2 102	2 480
Rozliczenia międzyokresowe				
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	779	1 036	1 650
Aktywa obrotowe		443 162	449 600	530 183
Zapasy	9	367 522	358 659	446 658
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			2 238
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	23 072	15 989	9 747
Rozliczenia międzyokresowe		536	213	2 631
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4		35 173	40 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	52 568	39 780	31 468
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	561 166	554 227	642 033

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Kapitał własny	12	391 744	354 005	335 819
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej		18 283	18 283	18 283
Pozostałe kapitały rezerwowe				
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		200 461	162 721	144 536
Zysk/strata w okresie sprawozdawczym		42 583	16 583	-1 602
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		391 744	354 005	335 819
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		52 431	69 810	110 618
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	616	764	82
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	260	237	
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	48 138	64 574	103 349
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	3 417	4 235	7 187
Rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		116 992	130 412	195 596
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	4 884	1 423	3 842
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	12 230	12 097	2 337
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	94 952	115 163	189 417
Rozliczenia międzyokresowe			1 004	
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	4 925	1 730	
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		169 422	200 222	306 215
Razem kapitały i zobowiązania		561 166	554 227	642 033

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Zysk przed opodatkowaniem		50 061	22 319	-2 130
Korekty razem		241	22 697	7 727
Amortyzacja		344	458	344
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		2		
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej (dywidenda; majątek po likwidacyjny)		-10 584	-1 264	-1 184
Koszty finansowania zewnętrznego		5 583	14 012	11 356
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		14 145	-18 191	59 015
Zmiana stanu należności		-6 300	-3 423	2 441
Zmiana stanu zapasów		-8 863	19 550	-68 449
Zmiana stanu rezerw		3 484	1 407	3 589
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych (wycena udziałów Hakamore)		207	9 170	
Inne zmiany w kapitale obrotowym		2 225	978	614
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		50 302	45 016	5 596
Zapłacony podatek dochodowy		-4 172	-4 109	-3 108
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		46 130	40 908	2 489
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych			48	48
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-45		
Sprzedaż wartości niematerialnych				
Nabycie wartości niematerialnych				
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych				
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-15 672		
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych				
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym				
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych				
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym				
Sprzedaż pozostałych inwestycji				
Nabycie aktywów finansowych - udziały				
Otrzymane dywidendy		10 584	1 264	1 184
Otrzymane odsetki				

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej	748	2 251	2 252
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 385	3 563	3 485
Wpływy od akcjonariuszy			
Wypłaty na rzecz właścicieli	-4 844		
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	2 226	79 711	67 336
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-22 346	-86 320	-46 415
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu			
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			
Wydatki na wykup/zakup instrumentów dłużnych		-12 070	-12 070
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-3 991	-14 012	-11 356
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	-2		
Środki pieniężne z działalności finansowej	-28 957	-32 690	-2 506
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	39 780	28 000	28 000
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	12 788	11 780	3 468
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
<u>Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych</u>	<u>12 788</u>	<u>11 780</u>	<u>3 468</u>
Środki pieniężne na koniec okresu	52 568	39 780	31 468
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	41 111	21 981	21 431

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2024	173 000	18 283		146 138	16 583	-	354 005
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				11 739	-11 739		-
Łączne zyski (straty) za okres					42 583		42 583
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wpłaty na rzecz właścicieli-dywidenda					-4 844		-4 844
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 30-09-2024	173 000	18 283		157 877	42 583		391 744

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

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2023	173 000	18 283		131 155	14 983		337 421
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				14 983	-14 983		-
Łączne zyski (straty) za okres					-1 602		-1 602
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli-dywidenda							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 30-09-2023	173 000	18 283		146 138	-1 602		335 819

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

Leasing

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

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

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

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

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

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Należności

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

- o instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany. W takim przypadku

skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się dalej w odrębnej pozycji w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;

- zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone są bezpośrednio na kapitał własny, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- zaprzestano oczekiwać realizacji planowanej transakcji, wobec tego wszystkie skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

Przychody

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

wykazuje się tylko wtedy, gdy mają one treść ekonomiczną.

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Jednostka nie wprowadziła w bieżącym roku zmian w polityce rachunkowości.

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

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

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

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

XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2023									
Koszty	813	11 557	62		778	262			13 472
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 250	-48		-665				-1 962
Wartość księgowa netto	813	10 306	14	-	113	262	-	-	11 509
Zwiększenia									
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia	-48	-276	-6		-25				-355
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji	-48	-276	-6		-25				-355
Różnice kursowe									
Stan na 31-12-2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość księgowa netto	765	10 030	8	-	89	262	-	-	11 154
Stan na 01-01-2024									
Koszty	765	11 557	62		778	262			13 424
Umorzenie		-1 527	-54		-689				-2 270
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	765	10 030	8		89	262			11 154
Stan na 30-09-2024									
Koszty	765	11 557	62	-	823	262	-	-	13 469
Zwiększenia w tym:					45				45
-nabycia					45				45
nabycia jednostki powiązane									

-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne									
Zmniejszenia w tym:									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne									
Umorzenie	-	-1 734	-58	-	-709	-	-	-	-2 501
Zwiększenia w tym:		-207	-4		-20				-231
-amortyzacja		-207	-4		-20				-231
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	765	9 823	3	-	114	262	-	-	10 968

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Rzeczowe aktywa trwałe własne	10 968	11 154	11 230
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	10 968	11 154	11 230
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	10 588	10 795	10 864

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem			

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Koszty			
Umorzenie			
Razem			

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	grunty zabudowane budynkami i budowlami	lokal usługowy z udziałem w gruncie	RAZEM
Stan na 01-01-2023	15 138	3 757		18 895
Nabycia nowych nieruchomości				
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów				
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek				
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	6 806	-3 757		3 049
Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów				
Sprzedaż				
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany				
Stan na 31-12-2023	21 944			21 944
Nabycia nowych nieruchomości		14 909	764	15 672
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów				
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek				
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej				
Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów				
Sprzedaż				
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany				
Stan na 30-09-2024	21 944	14 908	764	37 616

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

Dnia 15.07.2024r. Spółka nabyła w drodze umowy sprzedaży zabudowaną nieruchomość w Starachowicach przy ulicy Radomskiej oraz lokal użytkowy w Skierniewicach przy ulicy Reymonta.

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Własne	37 616	21 944	18 895
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	37 616	21 944	18 895

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Aktywowane koszty leasingu			
Zmiany wartości godziwej			
Razem			

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Wartość księgowa	37 616	21 944	18 895
Przychody z czynszów	656	503	387
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-79	-52	-39
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			
Razem:	577	451	349
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
I			
II			
III	37 616	21 944	18 895
Razem	37 616	21 944	18 895

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

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

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

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

Nota 3. Wartości niematerialne

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2023						
Koszty			1 566			1 566
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 240			-1 240
Wartość księgowa netto			326			326
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-151			-151
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-151			-151
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2023						
Wartość księgowa netto	-	-	174	-	-	174
Stan na 01-01-2024						
Koszty			1 566			1 566
Umorzenie			-1 391			-1 391
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	-	62	-	-	62
Stan na 30-09-2024						
Koszty			1 566			1 566
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:	-	-	-	-	-	-
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie	-	-	-1 503	-	-	-1 503
Zwiększenia w tym:			-112			-112
-amortyzacja			-112			-112
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	-	62	-	-	62

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Wartości niematerialne własne	62	174	212
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	62	174	212

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem	-	-	-

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Koszty	1 396	1 396	1 396
Umorzenie	-1 333	-1 221	-1 184
Razem	62	174	212

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

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	67 261	955	
Inwestycje kapitałowe w jednostkach stowarzyszonych			67 261
Inne aktywa finansowe			10 123
Razem	67 261	68 216	77 384

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

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

Wobec powyższego Spółka JHM DEVELOPMENT S.A przeprowadziła test na utratę wartości udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez porównanie wartości aktywów netto majątku Marywilska 44 i wartości księgowej udziałów w cenie nabycia. Wynik testu wskazuje, że brak jest podstaw do tworzenia odpisów aktualizujących w tym zakresie. Dla celów przeprowadzenia testu porównana została szacunkowa wartość odszkodowania oraz wartość zniszczonego w pożarze majątku. Przy sporządzaniu testu wzięto pod uwagę ryzyko niewypłacenia, przez ubezpieczyciela Marywilskiej 44, szkody po pożarze w całości zgodnie z polisami.

Podstawowe dane finansowe jednostek zależnych	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Aktywa razem	366 870
Zobowiązania długoterminowe	121 901
Zobowiązania krótkoterminowe	50 855
Kapitał własny	194 113
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	42,54%
Przychody ze sprzedaży	27 908
Zysk (strata) netto	-20 081
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-20 081
Przepływy pieniężne netto razem	412

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Struktura kapitału udziałowego Marywilska 44 Sp. z o.o.	MIRBUD S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Stan na 31.12.2023			
Posiadane akcje	1 810 200	1 339 800	0
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	57,47%	42,54%	0,00%
Udział w zysku	57,47%	42,54%	0,00%
Udział w głosach	57,47%	42,54%	0,00%
Stan na 30-09-2024			
Posiadane akcje zwykłe	905 100	1 339 800	905 100
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	28,73%	42,54%	28,73%
Udział w zysku	40,32%	59,68%	0,00%
Udział w głosach	40,32%	59,68%	0,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje	905 100	1 339 800	905 100
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	28,73%	42,54%	28,73%
Udział w zysku	40,32%	59,68%	0,00%
Udział w głosach	40,32%	59,68%	0,00%

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

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

Na podstawie art.56 ust.2 pkt 1 oraz w związku z art.56 ust. 2a pkt 1 Ustawy o rachunkowości Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

MIRBUD S.A. jako jednostka dominująca wyższego szczebla w Grupie Kapitałowej MIRBUD obejmuje konsolidacją zarówno zależną od niej jednostkę dominującą niesporządzającą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak i jej jednostkę zależną, która podlegałaby konsolidacji przez jednostkę dominującą z uwzględnieniem przepisów art. 57

HAKAMORE Sp. z o.o.

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

W momencie zakupu udziałów w HAKAMORE Sp. z o.o.. spółka ta była właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. 21.12.2022 Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Politechniki i Jana Pawła II oraz ulic gen. Walerego Wróblewskiego i Sebastiana Felsztyńskiego (teren ten obejmuje między innymi nieruchomości których właścicielem była HAKAMORE Sp. z o. o.), a 10.07.2023 wydane zostało obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego terenu.

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

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

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

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

W związku z zakończeniem procesu likwidacji Spółki HAKAMORE, który miał miejsce w dniu 27.07.2024r., w księgach spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień bilansowy dokonano odpisu wartości udziałów do wysokości otrzymanego dnia 31.07.2024r.majątku po likwidacyjnego Spółki Hakamore Sp. z o.o. w likwidacji.

Wykreślenie Spółki z KRS miało miejsce 02.08.2024r

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	31.12.2023
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	-	-	-	-
<u>w jednostkach powiązanych</u>	-	-	-	-
udziały lub akcje	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe (obligacje)	-	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
<u>w pozostałych jednostkach</u>	-	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-	-
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	35 173	35 173
<u>w jednostkach powiązanych</u>	-	-	35 173	35 173
- udziały lub akcje dostępne do obrotu	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-	35 173	35 173
- udzielone pożyczki	-	-	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
<u>w jednostkach stowarzyszonych</u>	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
<u>w pozostałych jednostkach</u>	-	-	-	-
- udziały lub akcje (notowane)	-	-	-	-

- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>Razem</u>	-	-	<u>35 173</u>	<u>35 173</u>

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>1 318</u>	<u>2 102</u>	<u>2 480</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	1 318	2 102	2 480
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>22 536</u>	<u>15 775</u>	<u>7 116</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	10 287	1 332	1 232
należności handlowe od pozostałych jednostek	1 234	2 185	2 001
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	216	2 192	2 192
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek		2 850	307
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych	1 812	7 215	
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	8 988	1	1 384
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
<u>Razem</u>	<u>23 854</u>	<u>17 877</u>	<u>9 596</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<u>Należności brutto</u>	<u>24 027</u>	<u>18 053</u>	<u>9 841</u>
<u>nieprzeterminowane</u>	<u>23 794</u>	<u>17 711</u>	<u>9 674</u>
wymagalne do 1 miesiąca	19 600	1 743	2 876
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	209	325	343
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	2 698	13 472	3 846
wymagalne od 1 roku do 5 lat	1 288	2 171	2 609
<u>przeterminowane</u>	<u>233</u>	<u>342</u>	<u>167</u>
przeterminowane do 1 miesiąca	49	140	53
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	8	89	12
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	29	23	24
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	146	89	78
odpis aktualizujący należności	-69	-72	-127
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-104	-104	-118
<u>Należności netto</u>	<u>23 855</u>	<u>17 877</u>	<u>9 596</u>

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2023	-249	-	-	-249
Zwiększenia	-174			-174
Rozwiązania	247			247
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2023	-176	-	-	-176
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
Stan na 30-09-2024	-176	-	-	-176

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Odpis aktualizujący należności został utworzony w odniesieniu do:

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

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

Wiekowanie III kwartał 2024	Wartość	Odpis	Netto	Ekspozycja na ryzyko kredytowe	Odpis
termin	2 372		2 372	0,65%	15
0-30	301		301	1,56%	5
31-90	41		41	6,87%	3
91-180	5		5	24,00%	1
181-360	12		12	32,64%	4
powyżej	87		87	86,86%	76
ODPIS					104

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

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

Segmentacja portfela należności

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

Spółka dokonała segmentacji portfela należności na trzy kategorie:

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

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

Segmentacja portfela na dzień 30.09.2024r – wg wielkości rat i wg terminów płatności rat miesięcznych.

Segmety portfela należności	Należności 1 rok	Należności 1-3 lat	Należności powyżej 3 lat	Razem
Lokale mieszkalne - raty powyżej 3 tys.,zł	419	153	36	608
Lokale mieszkalne - raty od 1 tys. zł- do 3 tys. zł	800	413	468	1 680
Miejsca postojowe - raty do 1 tys. zł	144	120	98	362
<u>Razem</u>	<u>1 363</u>	<u>686</u>	<u>602</u>	<u>2 651</u>

Ocena ryzyka kredytowego

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

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

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

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

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

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

Określenie oczekiwanej straty kredytowej

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

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

Należności o okresie zapadalności	Wartość należności	Odpis
- w roku 2027	686	37
- w roku 2028 i później	602	31
Razem	1 288	68

Uwzględnienie zmienności i niepewności

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

Aktualizacja i monitorowanie

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

Ujęcie księgowe

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

Nota 7. Aktywa biologiczne

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

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

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Inne aktywa długoterminowe	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe			
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	536	213	2 631
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	536	213	2 631
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
Razem	536	213	2 631

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Materiały			
Półprodukty i produkty w toku	68 734	104 598	128 336
Produkty gotowe			
Towary	156 014	103 656	111 111
Produkty deweloperskie	142 774	150 405	207 211
Razem	367 522	358 659	446 658

Spadek wartości pozycji półprodukty i produkty w toku w stosunku do jej stanu na 31.12.2023r. wynika z zakończenia realizacji inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Katowicach i w Łodzi i przekwalifikowaniu mieszkań wybudowanych w ramach tych inwestycji do pozycji Produkty Deweloperskie.

Wzrost zapasów w stosunku do 31.12.2023r. spowodowany był zakupem nieruchomości gruntowych w Łodzi przy ulicy Wróblewskiego, Różanej i Wieniawskiego, na których będą realizowane projekty deweloperskie.

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

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary
Stan na 01-01-2023	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2023	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
stan na 30-09-2024	-	-	-	-

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 457	17 799	10 134
Lokaty terminowe	37 847	10 491	3 096
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu		774	691
Inne aktywa pieniężne	3 264	10 717	17 546
Razem	52 568	39 780	31 468

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

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka posiada 17,08 tys. zł środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT.

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

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

Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	157 877	146 138	146 138
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej			
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	18 283	18 283	18 283
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	42 583	16 583	-1 602
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	391 744	354 005	335 819

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

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

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.
Stan na 31-12-2023	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2023 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 30-09-2024	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za III kwartał 2024 do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

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

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Rezerwy długoterminowe	260	237	-
rezerwa na odprawy emerytalne	131	108	
pozostałe rezerwy długoterminowe	129	129	
Rezerwy krótkoterminowe	4 884	1 423	3 842
rezerwa na odprawy emerytalne			
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	4 884	1 423	3 842
Razem	5 144	1 660	3 842

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	48 138	64 574	103 349
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	6 245	15 127	53 905
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	40 000	50 000	50 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe -wycena zobowiązań finansowych	1 893	-553	-556
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	12 230	12 097	2 337
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			1 526
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	433	11 671	422
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	11 548	206	1 916
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe	250	221	
Razem	60 368	76 671	105 686

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Na dzień 30.09.2024r. wartość kredytów i wyemitowanych instrumentów dłużnych została wyceniona w zamortyzowanym koszcie zgodnie z MSSF 9.

W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązań finansowych uległa zwiększeniu o kwotę 2,445 mln. zł w stosunku do 31.12.2023r.

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	Pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
Stan na 01-01-2023	33 406		62 070			95 476
Naliczone koszty finansowania zewnętrznego	6 146		7 839			13 985
Zapłacone koszty finansowania zewnętrznego	-6 146		-7 617			-13 762
Zaciągnięcia	79 711					79 711
Spląty	-86 320		-12 070			-98 390
Średni stan zobowiązań	30 102		56 035			86 137
Realna stopa procentowa	20,42%		13,99%			17,20%
Stan na 31-12-2023	26 798		50 000			76 798
minimalne opłaty do miesiąca						
minimalne opłaty do 3 miesięcy	99					99
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	11 572					11 572
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	11 171		50 000			61 171
minimalne opłaty powyżej 5 lat	3 956					3 956
odsetki płatne do 1 roku	2 563		5 581			8 143
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	2 733		5 375			8 108
odsetki płatne powyżej 5 lat	889					889
Przybliżona wartość godziwa	27 168		49 076			76 244
Stan na 01-01-2024	26 798		50 000			76 798
Naliczone koszty finansowania zewnętrznego	810		6 320			7 130
Zapłacone koszty finansowania zewnętrznego	-810		-4 523			-5 333
Zaciągnięcia	2 226		1 548			3 773
Spląty	-22 346					-22 346
Średni stan zobowiązań	16 738		51 548			68 285
Realna stopa procentowa	19,62%		49,72%			34,67%
Stan na 30-09-2024	6 678		51 548			58 225
minimalne opłaty do 1 miesiąca						
minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy	104		6 548			6 651
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	329		5 000			5 329
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	2 787		40 000			42 786
minimalne opłaty powyżej 5 lat	3 458					3 458
odsetki płatne do 1 roku	696		5 395			6 091
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	2 084		1 349			3 433
odsetki płatne powyżej 5 lat	754					754
Przybliżona wartość godziwa	6 221		50 111			56 332

Obligacje serii E

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

Dniem emisji jest dzień 17.12.2021r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych). Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

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

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

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

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>3 417</u>	<u>4 235</u>	<u>7 187</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	487	925	3 199
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	2 930	3 310	3 988
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>94 952</u>	<u>115 163</u>	<u>189 417</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	2 741	5 053	9 633
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 761	1 401	1 526
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	14 251	8 976	6 064
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	73 175	95 064	168 495
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	810	1 022	516
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	359	388	318
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	1 401	1 256	536
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	453	2 003	2 329
<u>Struktura wiekowa zobowiązań</u>	<u>98 370</u>	<u>119 397</u>	<u>196 604</u>

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Zobowiązania	98 370	119 397	196 604
nieprzeterminowane	98 369	119 391	196 525
wymagalne do 1 miesiąca	12 102	8 185	7 751
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	8 271	7 248	8 701
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	74 579	99 723	172 886
wymagalne od 1 roku do 5 lat	3 417	4 235	7 187
przeterminowane do 1 miesiąca	1	6	1
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy			79
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
Należności netto			
Przeterminowane razem	1	6	79

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Długoterminowe			
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	453	2 003	
Przychody rozliczane w czasie	19	1 169	
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje	434	833	
Razem	453	2 003	

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys.PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	65 374	181 320	31 284	47 096
- do jednostek powiązanych	13	55	2	8
- do pozostałych jednostek	65 361	181 265	31 282	47 089
Przychody netto ze sprzedaży towarów	4 284	11 500	1 711	2 821
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	4 284	11 500	1 711	2 821
Przychody netto ze sprzedaży materiałów				
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek				
Razem	69 658	192 820	32 994	49 917

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys.PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	65 374	181 320	31 284	47 096
- sprzedaż krajowa	65 374	181 320	31 284	47 096
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży towarów	4 284	11 500	1 711	2 821
- sprzedaż krajowa	4 284	11 500	1 711	2 821
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży materiałów				
- sprzedaż krajowa				
- sprzedaż eksportowa				
Razem	69 658	192 820	32 994	49 917

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys.PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji				
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych				
Razem		-	-	-
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji				
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych				
Razem	-	-	-	-
Straty na kontraktach realizowanych				
Wpływ na wynik finansowy bieżący	-	-	-	-
Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy	-		-	-

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys.PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-46 454	-118 999	-22 285	-32 405
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-46 454	-118 999	-22 285	-32 405
Wartość sprzedanych towarów	-4 284	-11 500	-1 711	-2 821
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-4 284	-11 500	-1 711	-2 821
Wartość sprzedanych materiałów				
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek				
Razem	-50 738	-130 499	-23 995	-35 225

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys.PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-46 454	-118 999	-22 285	-32 405
- koszty własne sprzedaży krajowej	-46 454	-118 999	-22 285	-32 405
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych towarów	-4 284	-11 500	-1 711	-2 821
- koszty własne sprzedaży krajowej	-4 284	-11 500	-1 711	-2 821
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych materiałów				
- koszty własne sprzedaży krajowej				
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Razem	-50 738	-130 499	-23 995	-35 225

Struktura kosztów według rodzajów	w tys.PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Amortyzacja	-115	-344	-114	-344
Zużycie materiałów i energii	-91	-732	-101	-301
Usługi obce	-31 738	-80 920	-43 850	-96 394
Podatki i opłaty	-257	-978	-108	-474
Wynagrodzenia	-2 052	-5 249	-1 852	-4 718
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-237	-745	-208	-654
Pozostałe koszty rodzajowe	-1 091	-2 712	-1 178	-4 527
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-4 284	-11 500	-1 711	-2 821
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
Razem	-39 864	-103 180	-49 123	-110 233

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys.PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
W koszcie własnym sprzedaży	-50 738	-130 499	-23 995	-35 225
W zmianie stanów aktywów	15 745	40 836	-21 105	-64 187
W kosztach sprzedaży	-1 637	-4 659	-1 463	-3 595
W kosztach ogólnych zarządu	-3 234	-8 858	-2 560	-7 225
W innych pozycjach				
Razem:	-39 864	-103 180	-49 123	-110 233

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

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

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	Nr Noty	w tys.PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności					
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności					
Razem					

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	Nr Noty	w tys.PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Rzeczowe aktywa trwałe					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Wartości niematerialne					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Należności				2	4
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego				2	4
Zapasy					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Pozostałe					
-zawiązanie odpisu aktualizującego					
-odwrócenie odpisu aktualizującego					
Razem odpisy aktualizujące aktywa		-	-	-	-
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących		-	-	2	4

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys.PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych					
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych					
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych					
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych					
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych					
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych					
Wynik na inwestycjach w nieruchomości					

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys.PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Dywidendy do jednostek powiązanych					
Dywidendy do jednostek pozostałych					
Odsetki, poręczenia do jednostek powiązanych		223	663	206	610
Odsetki do jednostek pozostałych		568	1 836	125	622
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		-134	560	-311	1 585
Przychody ze sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych					
Koszt własny sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych					
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych					
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych					
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających					
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających					
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych					
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe					
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy					
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy					
Dodatnie różnice kursowe					
Ujemne różnice kursowe					
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej		657	3 058	19	2 818

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Inne przychody	Nr Noty	w tys.PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Dotacje otrzymane		3	8	3	8
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych					
Pozostałe przychody (refaktury)		177	1 243	279	2 117
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		40	621	230	789
Razem		220	1 872	513	2 914

Inne koszty	Nr Noty	w tys.PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Darowizny					
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych					
Pozostałe koszty (refaktury)		-177	-1 243	-279	-2 117
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-2 226	-4 572	-1 572	-2 805
Razem		-2 404	-5 814	-1 852	-4 921

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys.PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023
Odsetki od kredytów		-195	-603	-349	-682
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych					
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek					
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych					
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-1 356	-4 030	-1 705	-5 383
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych					
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek					
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych					
Pozostałe koszty dla pozostałych jednostek (provizje)		-2	-11	-2	-2
Wycena/aktualizacja instrumentów kapitałowych					
Odsetki z tytułu umów faktoringowych					
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych					
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		-1 373	-2 817	-947	-2 191
Pozostałe koszty finansowe od jednostek powiązanych		-250	-950	-250	-740
Pozostałe koszty finansowe od pozostałych jednostek		-9	-33	-9	-32
Koszty razem finansowe		-3 185	-8 442	-3 261	-9 030

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Podatek dochodowy część bieżąca		-7 368	-5 515	-547
Podatek dochodowy część odroczone		-109	-220	1 075
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego				
Korekty dotyczące lat poprzednich				
Razem podatek dochodowy		-7 477	-5 736	528

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		50 061	22 319	-2 130
Stawka ustawowa podatku w %		19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)		-9 512	-4 241	405
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		2 011	225	225
Ulgi podatkowe				
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieuwjęte w podatku odroczonym				
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych		23	-1 720	-102
Inne				
Podatek dochodowy w rachunku wyników		-7 477	-5 736	528

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Podatek odroczony	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Aktywo z tytułu podatku odroczonego		779	1 036	1 650
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze		92	93	43
- z tytułu pozostałych rezerw			6	554
- z tytułu naliczonych odsetek		294	49	364
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe		20	20	47
- z tytułu wyceny inwestycji				
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych				
- z tytułu strat z lat ubiegłych				
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych		13	9	
- z tytułu różnic kursowych				
- pozostałe		360	860	641
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		-616	-764	-82
- z tytułu naliczonych odsetek			-14	
- z tytułu wyceny inwestycji		-598	-598	
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych				
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych		-14	-37	-63
- z tytułu różnic kursowych				
- z tytułu wartości firmy				
- pozostałe		-4	-116	-20
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto		163	272	1 567

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu		272	493	493
Odniesienie na wynik finansowy		-109	-220	1 075
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody				
Inne odniesienie na kapitał własny				
Jednostki zależne				
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu		163	272	1 567

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu		-1 730	-323	-323
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego		4 172	4 109	3 108
Bieżące naliczenie podatku dochodowego		-7 368	-5 515	-547
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu		-4 925	-1 730	2 238

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych			
Zyski i straty aktuarialne			
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody			
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń			
Skutki aktualizacji majątku trwałego			
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat			
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach			
Inne całkowite dochody netto	-	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-	-

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	42 583	16 583	-1 602
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
Razem	42 583	16 583	-1 602
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200
Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN	0,62	0,24	-0,02
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	42 583	16 583	-1 602
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk			
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200
Rozwodniony zysk na jedną akcję w PLN	0,62	0,24	-0,02

Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2024 do 30.09.2024
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	69 279	379	0	69 658
Koszt własny sprzedaży	-50 684	-54	0	-50 738
Zysk brutto na sprzedaży	18 595	325	0	18 920
EBIT	22 123	325	0	22 448
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	19 596	325	0	19 920
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 742	-38	1	-1 779
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	17 854	286	1	18 141
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	0	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	0	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>17 854</u>	<u>286</u>	<u>1</u>	<u>18 141</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	-	-	-

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	191 688	656	476	192 820
Koszt własny sprzedaży	-129 980	-79	-440	-130 499
Zysk brutto na sprzedaży	61 708	577	36	62 321
EBIT	54 831	577	36	55 445
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	49 447	577	36	50 061
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-7 386	-86	-5	-7 477
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	42 062	491	30	42 583
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej				
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>42 062</u>	<u>491</u>	<u>30</u>	<u>42 583</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>42 062</u>	<u>491</u>	<u>30</u>	<u>42 583</u>

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Klienci indywidualni	191 688	35	440	192 163
Inpost Skierniewice		7		7
Jysk Skierniewice		355		
MGI Polska Sp. zo.o.		240		240
Spółki zależne		19	36	55
RAZEM	191 688	656	476	192 820

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024
Aktywa trwałe	80 388	37 616		118 004
Aktywa obrotowe	442 640	491	30	443 162
Aktywa razem	523 028	38 107	30	561 166
Kapitał własny	353 606	38 107	30	391 744
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	52 431			52 431
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	116 992			116 992
Razem kapitały i zobowiązania	523 028	38 107	30	561 166

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

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

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2023
Aktywa trwałe	92 956	18 895		111 851
Aktywa obrotowe	529 921	262		530 183
Aktywa razem	622 877	19 157	-	642 033
Kapitał własny	316 662	19 157		335 819
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	110 618			110 618
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	195 596			195 596
Razem kapitały i zobowiązania	622 877	19 157	-	642 033

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

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

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	49 529	387		49 917
Koszt własny sprzedaży	-35 187	-39		-35 225
Zysk brutto na sprzedaży	14 343	349		14 691
EBIT	3 734	349		4 082
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	-2 479	349		-2 130
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	614	-86		528
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-1 865	262		-1 602
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej				
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>-1 865</u>	<u>262</u>	-	<u>-1 602</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>-1 865</u>	<u>262</u>	-	<u>-1 602</u>

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	43	3				5		73
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek/poręczeń	4			4	658	606		
Pozostałe przychody					727	1 410		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					27 508	55 903		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	12			2	131	314		
Nabycia i inne koszty aktywowane w wartości aktywów trwałych	15 660							
Koszty odsetek	372			370	372	370		
Pozostałe koszty					403	270		
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							2 042	1 288
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	2			2	2 097	1 107		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	125			125	5 112	14 234		

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

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	
Zarząd	JHM DEVELOPMENT SA	Zarząd	2 004	1 248			
Rada Nadzorcza	JHM DEVELOPMENT SA	Rada Nadzorcza	38	41			
Razem			2 042	1 288			

Nota 27. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wycena w wysokości zamortyzowanego kosztu		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone	-	-	-	-				
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej				955				
Należności handlowe i inne					24 390	18 091		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					52 568	39 780		
Pozostałe aktywa finansowe								
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	955	76 958	57 870	-	-
Przychody z dywidend					10 584	1 184		
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	2 499	1 602		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-2			
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	145	-	-9 168		73		
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-				
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	145	-	-9 168	13 081	2 860	-	-

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
Kredyty	-	-	-	-	7 134	27 168		
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					98 370	119 397		
Pozostałe zobowiązania finansowe- obligacje					52 984	49 076		
<u>Razem zobowiązania</u>	-	-	-	-	<u>158 488</u>	<u>195 642</u>	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-5 593	-8 617		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-2 257	1 199	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	<u>-7 850</u>	<u>-7 418</u>	-	-

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego	30	30	32
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego	18	18	22
Pozostałe usługi			
Razem	48	48	55

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

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

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Pracownicy nieprodukcyjni	31	30	29	29
Pracownicy produkcyjni	0	0		
Osoby współpracujące	15	15	16	16
Razem	46	45	45	45

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

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

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

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

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość nominalna zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.09.2024	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 814	17 645	17 645	10 588	10 795	31.12.2034
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 050/22/22/K, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne			19 665		16 661	30.12.2024
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/49/05/2022/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne			34 500		31 471	31.12.2025
Zabezpieczenie kredytu deweloperskiego, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne			61 643		53 097	31.03.2025
Zabezpieczenie kredytu na VAT, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne			61 643		53 097	31.03.2025
Zabezpieczenie kredytu obrotowo-deweloperskiego zgodnie z umową nr 3472510_72_K_OB_ udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	zabezpieczenie hipoteczne		66 385		24 339		31.03.2026
Zabezpieczenie kredytu obrotowego zgodnie z umową nr 03/057/24/Z/OB udzielonego przez mBank S.A. Warszawa	zabezpieczenie hipoteczne		51 150		15 783		30.09.2027
Zabezpieczenie zobowiązania z tytułu obligacji serii E zgodnie z WEO	zabezpieczenie hipoteczne	50 000	55 000		14 675		17.12.2025
RAZEM	-	56 814	190 180	195 096	65 384	165 122	

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023
Rzeczowe aktywa trwałe	10 588	10 795
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	54 797	101 230
Razem	65 384	112 024

Nota 38. Sprawy sądowe

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

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

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

Na dzień 30.09.2024 roku toczyła się sprawa sądowa dotycząca zobowiązania z tytułu odszkodowania za wady fizyczne budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Dębogórskiej 82 w Rumii przeciwko Spółce, na łączną wartość przedmiotu sporu 750tys.zł.

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

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

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość zobowiązania tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Data wygaśnięcia poręczenia
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023	
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
Marywilska 44 Sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	05.07.2033
Mirbud S.A.	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	97 500	90 000	7 973	7 973	27.12.2026
Wobec pozostałych jednostek		-	-	-	-	
Razem	-	98 150	90 650	8 623	8 623	-

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	3 193	4 472
Z tytułu usunięcia wad i usterek	3 386	2 419
Z tytułu zapłaty wierzytelności		55
Razem	6 579	6 946

RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024

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

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

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

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 30.09.2024r. Spółka posiadała jedynie kredyty nominowane w walucie krajowej.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych			Ryzyko wartości godziwej		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Zobowiązania z tytułu kredytów	6 678	26 798	54 327			
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe, obligacje	51 548	50 000	51 916	-	-	-
Razem	58 225	76 798	106 242	-	-	-

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 września 2024r., 31 grudnia 2023r. oraz porównywalny okres roku poprzedniego na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego.

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	30.09.2024				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	6 678	-54	54	67	-67
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	51 548	-418	418	515	-515
Razem	58 225	-472	472	582	-582

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	30.09.2023				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	54 327	-440	440	543	-543
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	51 916	-421	421	519	-519
<u>Razem</u>	<u>106 242</u>	<u>-861</u>	<u>861</u>	<u>1 062</u>	<u>-1 062</u>

Ryzyko zmiany kursów walut

Nie występuje

Ryzyko płynności

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

Zarządzanie płynnością Spółki

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

Ryzyko COVID-19

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

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

W związku ze zniszczeniem Centrum Handlowego Marywilska 44 spowodowanego pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r, istnieje ryzyko nieuzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej w spółce Marywilska 44. Odmowa wypłaty środków z polisy może wpłynąć negatywnie na wyniki osiągane przez Spółkę MARYWILSKA 44, co jednak nie przełoży się na wycenę udziałów w tym podmiocie, co potwierdza przeprowadzony test na utratę wartości udziałów Spółki Marywilska 44.

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

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

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

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

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

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

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

hipotecznego na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach finansowych.

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

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

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają przede wszystkim koszty materiałów i pracy w branży budowlanej, które przekładają się na ceny nieruchomości. Dalszy wzrost cen materiałów oraz kosztów usługi generalnego wykonawstwa może przełożyć się na taki poziom wzrostu cen mieszkań, że spowoduje to ochłodzenie koniunktury na rynku pierwotnym.

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

Ryzyko związane z konkurencją – deweloperzy

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

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

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

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

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

Ryzyko związane ze zmianami prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełnienia wymogów określonych w

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

Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi, może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchYLENIA. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

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

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

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

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

Coraz częściej właściwe organy administracji zażądają od deweloperów wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organ administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

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

Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

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

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

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

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

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

Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywę rozwoju.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka

RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024

związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, lub zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez generalnego wykonawcę zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 5 lat.

Ponadto na podstawie art. 649 1 – 649 5 Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

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

Ryzyko związane w finansowaniu rozwoju kredytami bankowymi

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

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

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

- Działania wojenne w Ukrainie w ocenie Zarządu Spółki nie miały bezpośredniego wpływu na działalność JHM DEVELOPMENT S.A. w omawianym okresie. Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski, nie zatrudniała i nie zatrudnia obywateli Ukrainy, nie prowadziła wymiany handlowej z Ukrainą.

RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024

- Wpływ wojny w Ukrainie na wyniki osiągnięte w roku 2023 oraz w III kwartałach 2024 roku miał natomiast charakter pośredni. Podobnie jak cała branża deweloperska na wyniki spółki negatywny wpływ miały spotęgowane wojną zjawiska inflacji, skokowy wzrost stóp procentowych, wahania kursów walut. Odbiło się to na drastycznym ograniczeniu zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki i wpłynęło na zmniejszenie liczby podpisywanych umów przedwstępnych na mieszkania gotowe i lokale w budowie.
- Wszystkie te zjawiska poszerzają obszar niepewności i w przypadku przedłużania się wojny w Ukrainie mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Spółki. Niekorzystny wpływ tego czynnika na sytuację gospodarczą Polski, a w szczególności sektora deweloperskiego są przez Zarząd Spółki analizowane na bieżąco i jest uwzględniany przy podejmowaniu decyzji dotyczących realizacji inwestycji.

Nota 41. Zarządzanie kapitałem

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania struktury kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Kredyty i obligacje ogółem	58 225	76 798	106 242
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-52 568	-39 780	-31 468
Zadłużenie netto	5 657	37 018	74 775
Kapitał własny	391 744	354 005	335 819
Kapitał ogółem	397 401	391 022	410 593
Wskaźnik zadłużenia	1,4%	9,5%	18,2%

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Dług netto	5 657	37 018	74 775
EBITDA	55 101	36 896	3 738
Kapitał własny	391 744	354 005	335 819
Aktywa razem	561 166	554 227	642 033
Dług netto/EBITDA	0,1	1,0	20,0
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,7	0,6	0,5

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

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

- Utrzymywanie się relatywnie wysokiego poziomu sprzedaży na pierwotnym rynku mieszkaniowym wynikający ze zrealizowanych wniosków kredytowych zakończonego w styczniu 2024r. rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”.
- Oddane do użytkowania i rozpoczęcie sprzedaży w okresie od stycznia do września roku 2024 nowych inwestycji w Katowicach, Łodzi i Skierniewicach.

W efekcie w III kwartałach bieżącego roku sprzedano i przekazano 405 lokali mieszkalnych i 297 garaży w porównaniu do sprzedaży 118 lokali mieszkalnych i 58 garaży w analogicznym okresie poprzedniego roku.

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

W raportowanym okresie Spółka podpisała 251 umów deweloperskich/przedwstępnych. W porównywalnym okresie poprzedniego roku podpisano 285 umów.

Na dzień 30 września 2024 Spółka posiadała 235 zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich (umowy nieujęte w przychodach).

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

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

RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024

w tym związanymi z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz zapowiedziami wprowadzenia wsparcia rządowego dopiero w 2025r. Sytuacja ta powoli się stabilizuje.

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

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

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

W wyniku transakcji zakupu udziałów własnych w celu umorzenia w liczbie 905 100 szt. przez spółkę Marywilska 44 od dotychczasowego większościowego udziałowca MIRBUD S.A. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. z dniem 22.07.2024r, uzyskała kontrolę nad Spółką Marywilska 44.

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

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2024.

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

W raportowanym okresie nie toczyły się żadne wymienione powyżej postępowania.

Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie zawierała znaczących umów na roboty budowlane i innych znaczących umów. Inwestycje deweloperskie realizowane były w oparciu o wcześniej podpisane umowy na generalne wykonawstwo.

Poniżej przedstawiono zestawienie umów dla inwestycji w trakcie realizacji na 30.09.2024r.

Data podpisania	Nazwa kontrahenta	Przedmiot umowy	Wartość umowy
14.06.2022	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa trzech budynków (I etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej	49 615
23.04.2022	MIRBUD S.A. z siedzibą w	Przedmiotem Umowy jest budowa dwóch (I etap) budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z niezbędną	37 063

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

	Skierniewicach	infrastrukturą w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej	
23.04.2022	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Przedmiotem Umowy jest budowa dwóch (II etap) budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej	51 099
04.11.2019	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wybudowanie zespołu mieszkalnego, wielorodzinnego w Łodzi przy ul. Smugowej i Źródłowej – rozbudowa garażu	7 000
26.02.2024	INWESTDOM Sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach	Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną w Mszczonowie przy ul. Dworcowej	42 180

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

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

Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od 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 jest znacząca

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Spółka nie udzielała poręczeń, pożyczek lub gwarancji.

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

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

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

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

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

Czynniki wewnętrzne

- dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację prowadzonych projektów mieszkaniowych w Skierniewicach, Jastrzębiej Górze oraz Mszczonowie, a także uruchamianie nowych projektów;

**RAPORT KWARTALNY JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.09.2024**

- sprzedaż produktów deweloperskich zakończonych w roku 2024 – w Katowicach, Skierniewicach i Łodzi oraz w roku poprzednim - w Gdańsku, Bydgoszczy i Żyrardowie;
- wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania SAP.

Czynniki zewnętrzne

- wpływ działań wojennych na Ukrainie – bezpośredni i pośredni na sytuację gospodarczą Polski,
- popyt w budownictwie mieszkaniowym,
- poziom zdolności kredytowej nabywców powiązany z poziomem stóp procentowych kredytów hipotecznych, w tym pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy ewentualnych programów rządowych
- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych),
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych,
- sprawność działania organów administracji publicznej,
- dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych,
- poziom i warunki konkurencji,
- polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy pomocy państwa,
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań.

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

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

XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone do publikacji dnia 14.11.2024r

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