



GRUPA KAPITAŁOWA JHM DEVELOPMENT

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Spis treści

Spis treści	2
I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE.....	7
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	9
Przedmiot działalności:.....	9
Czas trwania	9
Zarząd i Rada Nadzorcza	10
Struktura grupy kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania.....	11
Podmioty zależne i metoda konsolidacji	12
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	13
Podstawa sporządzenia	13
Oświadczenia Zarządu	13
Kontynuacja działalności	13
Waluta funkcjonalna	13
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	14
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	16
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	18
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM.....	20
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	22
Wartości niematerialne	22
Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	23
Wartość firmy	24
Rzeczowe aktywa trwałe	24
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	25
Leasing.....	26
Nieodnawialne zasoby naturalne	26
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	27
Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego	27
Nieruchomości inwestycyjne.....	28
Zapasy	28
Należności.....	29
Rozliczenia międzyokresowe	29

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów	30
Instrumenty finansowe	30
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego	30
Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania	30
Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy	31
Rachunkowość zabezpieczeń	31
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	31
Kapitał własny	31
Kredyty bankowe i pożyczki	32
Zobowiązania	32
Zobowiązania warunkowe	32
Rezerwy	32
Rezerwy na świadczenia pracownicze	33
Przychody	33
Koszty	34
Transakcje w walutach obcych	35
Podatek dochodowy	35
Zysk na jedną akcję	36
Połączenia i konsolidacja	36
Zasada zakazu kompensat	38
Rachunek przepływów pieniężnych	38
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	38
Pozycje wyjątkowe	39
Segmenty z działalności	39
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie	39
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	40
X. SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	41
XI. WPŁYW KLUCZOWYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ NA WYNIK FINANSOWY W 2024 ROKU	41
XII. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	46
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	46
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	48
Nota 3. Wartości niematerialne	51

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych	53
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności	56
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	57
Nota 7. Aktywa biologiczne	59
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	59
Nota 9. Zapasy	59
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	60
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	60
Nota 12. Kapitały	61
Nota 13. Rezerwy	62
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	63
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	67
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	68
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	68
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	69
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	71
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	71
Nota 21. Koszty finansowe	75
Nota 22. Podatek dochodowy	76
Nota 23. Inne całkowite dochody	78
Nota 24. Zysk na jedną akcję	79
Nota 25. Segmenty operacyjne	80
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	89
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	89
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	89
Nota 31. Połączenia przedsiębiorstw.....	89
Nota 32. Planowane istotne nakłady na inwestycje.....	89
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	90
Nota 34. Struktura zatrudnienia.....	90

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone	90
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	90
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach	91
Nota 38. Sprawy sądowe	93
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	93
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	95
Ryzyko zmiany stóp procentowych	95
Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany	96
Ryzyko zmiany kursów walut.....	96
Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	97
Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej	97
Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	97
Ryzyko związane wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki.	97
Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	98
Ryzyko związane z koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną.....	99
Ryzyko związane ze zmianami prawa, w szczególności prawa podatkowego	99
Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	99
Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	100
Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	100
Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	101
Ryzyko związane w finansowaniu rozwoju kredytami bankowymi.....	102
Ryzyko związane z konkurencją w sektorze deweloperskim	102
Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej.....	102
Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....	103
Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	103
Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	104
Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych	104
Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym	104
Ryzyko niez uzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej	104

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy.....	105
Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44	105
Nota 41. Zarządzanie kapitałem	105
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	107

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=			4,3042	4,5313
Przychody ze sprzedaży	301 479	264 501	70 043	58 372
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 476	62 971	8 707	13 897
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 047	34 969	6 516	7 717
Zysk (strata) netto	22 277	26 765	5 176	5 907
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	22 277	26 765	5 176	5 907
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 259	73 626	7 030	16 248
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	152 696	-6 368	35 476	-1 405
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-159 427	-56 936	-37 040	-12 565
Przepływy pieniężne netto razem	23 528	10 322	5 466	2 278
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,32	0,39	0,07	0,09
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,32	0,39	0,07	0,09

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR=			4,2730	4,3480
Aktywa razem	773 918	999 943	181 118	229 978
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	244 963	383 611	57 328	88 227
Zobowiązania długoterminowe	116 595	224 666	27 287	51 671
Zobowiązania krótkoterminowe	111 752	143 376	26 153	32 975
Kapitał własny	528 956	616 333	123 790	141 751
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	40 487	39 788
Liczba akcji w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,64	8,91	1,79	2,05
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	7,64	8,91	1,79	2,05

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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 obowiązkom, w tym obowiązkom informacyjnym, właściwym dla spółek publicznych. Podlega jednak określonym obowiązkom informacyjnym w związku z wprowadzeniem swoich papierów dłużnych do Alternatywnego Systemu Obrotu w ramach rynku Catalyst.

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 niemieszkalnych
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Czas trwania

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Zarząd i Rada Nadzorcza

Skład Zarządu na dzień 01.01.2024r

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

Skład Zarządu na dzień 16.12.2024r.

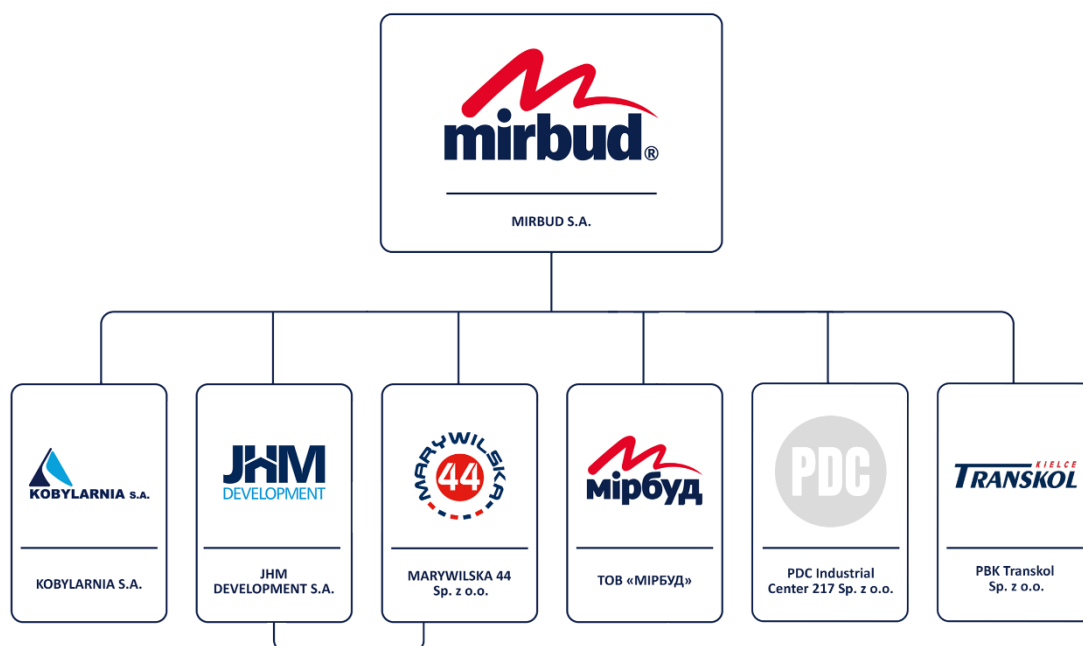
Zarząd	
Mirgos-Kwiatkowska Kaja	Prezes Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Biskupska Regina	Wiceprezes Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Grzeczyńska Dorota	Członek Zarządu (od dnia 17.07.2024r. do dnia 16.12.2024r.)
Ziółkowski Sławomir	Członek Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2024r.

Zarząd	
Mirgos-Kwiatkowska Kaja	Prezes Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Biskupska Regina	Wiceprezes Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Ziółkowski Sławomir	Członek Zarządu (od dnia 17.07.2024r.)
Rada Nadzorcza	
Więzowska Anna	Przewodnicząca Rady Nadzorczej (od 01.03.2024r.)
Niewiadomski Radosław	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Struktura grupy kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania



SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

Nazwa jednostki	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Siedziba	Warszawa
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	524-271-14-28
REGON	142434636
Dane adresowe	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
Telefon	+48(22) 423-10-00
Fax:	+48(22) 423-10-00
Pocztą elektroniczną	sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa	www.marywilska44.waw.pl

Dział w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. nr 2/7/2024 z dnia 17.07.2024r. Marywilska 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22.07.2024r. nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100szt o wartości nominalnej 45.255tys.zł celem ich umorzenia.

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

Z perspektywy Grupy MIRBUD, która zarówno przed jak i po wyżej opisanej transakcji, kontroluje zarówno JHM DEVELOPMENT S.A. jak i Marywilska 44Sp. z o.o., transakcja ta stanowi połączenie jednostek pod wspólną kontrolą. Co oznacza, że nie dochodzi do zmiany ostatecznej kontroli a jedynie do przesunięcia struktury własności wewnątrz Grupy MIRBUD.

Wobec powyższego przy konsolidacji wyników spółek JHM DEVELOPMENT i Marywilska 44 zastosowano podejście do połączenia pod wspólną kontrolą a nie klasyczną metodę nabycia.

Ponieważ MSSF3 nie znajduje zastosowania do połączeń pod wspólną kontrolą, zastosowano do wyceny nabytych udziałów metodą wartości bilansowej (metodę łączenia udziałów).

Dla celów porównawczych dane za 2023r zostały przekształcone tak, jakby JHM DEVELOPMENT był podmiotem dominującym w stosunku do Marywilska 44 Sp.z o.o. od dnia 01.01.2023r.

Spółka koncentruje swoją działalność operacyjną w segmencie najmu powierzchni komercyjnych. Od początku istnienia kluczowym aktywem Spółki było Centrum Handlowe Marywilska 44. W kolejnych latach Spółka zwiększała skalę działalności poprzez zakup kolejnych nieruchomości inwestycyjnych w Ostródzie,

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Starachowicach oraz Rumi. Na skutek pożaru w dniu 12 maja 2024 r. hala Centrum Handlowego Marywilska 44 w Warszawie uległa całkowitemu zniszczeniu. W następstwie tego zdarzenia podjęta została decyzja o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Efektem zmian była reorganizacja majątku Spółki poprzez sprzedaż: nieruchomości w Ostródzie na rzecz Spółki MIRBUD S.A., nieruchomości w Starachowicach i Skierniewicach na rzecz Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. oraz nieruchomości w Rumi na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej MIRBUD. Obecnie Spółka koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym Marywilska 44 oraz Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym, gdzie swoją działalność przenieśli kupcy wynajmujący lokale w zniszczonym centrum handlowym. Zarząd Spółki prowadzi działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało, na podstawie art. 55 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 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

Kontynuacja działalności

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	301 479	264 501
Koszt własny sprzedaży	18	-203 140	-177 185
Zysk brutto na sprzedaży		98 338	87 316
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19	-225	78
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	147 722	10 136
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-208 359	-34 560
EBIT		37 476	62 971
Przychody finansowe		4 628	4 855
Koszty finansowe	21	-14 058	-32 856
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		28 047	34 969
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-5 769	-8 204
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		22 277	26 765
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		22 277	26 765
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących*		-9 860	4 105
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	32 137	22 660

*Udziały niedające kontroli to udziały Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. będące w posiadaniu Spółki MIRBUD S.A.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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

Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat

Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków

Inne całkowite dochody netto

23

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

Łącznie całkowite dochody		22 277	26 765
---------------------------	--	--------	--------

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		-9 860	4 105
--	--	--------	-------

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	32 137	22 660
--	----------	---------------	---------------

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

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej		<u>0,46</u>	<u>0,33</u>
--	--	-------------	-------------

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

Zysk (strata) na jeden udział		<u>0,46</u>	<u>0,33</u>
--------------------------------------	--	-------------	-------------

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		<u>0,46</u>	<u>0,33</u>
--	--	-------------	-------------

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

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję		<u>0,46</u>	<u>0,33</u>
---	--	-------------	-------------

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe		220 477	540 694
Rzeczowe aktywa trwałe	1	32 344	13 352
Nieruchomości inwestycyjne	2	176 236	511 853
Wartości niematerialne	3	25	174
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4		10 630
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5		
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	975	2 102
Rozliczenia międzyokresowe			
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	10 898	2 583
Aktywa obrotowe		553 441	459 250
Zapasy	9	341 294	358 659
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22		
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	141 065	17 864
Rozliczenia międzyokresowe		72 547	953
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4		35 173
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	71 083	47 554
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem	-	773 918	999 943

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		2024-12-31	2023-12-31
Kapitał własny	12	528 956	616 333
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej			
Pozostałe kapitały rezerwowe		261 616	287 783
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		293 753	310 442
<i>zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		32 137	22 660
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		466 753	483 442
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		62 203	132 890
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		132 304	236 984
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	15 661	12 287
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	48	31
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań, w tym:	14	111 985	209 477
<i>zobowiązania wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16</i>		96 554	129 113
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	4 610	15 189
<i>rozliczenia międzyokresowe</i>	16		
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		112 659	146 627
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	779	1 847
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	49 936	23 639
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	54 953	118 007
<i>rozliczenia międzyokresowe</i>		127	1 403
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	6 863	1 730
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		
Razem zobowiązania	-	244 963	383 611
Razem kapitały i zobowiązania	-	773 918	999 943

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zysk przed opodatkowaniem		28 047	34 969
Korekty razem		-27 383	43 769
Amortyzacja		2 718	682
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-5	-360
Zysk / strata z tytułu utraty kontroli w wyniku likwidacji			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		138 816	4 037
Koszty finansowania zewnętrznego		9 462	28 464
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		-74 472	-16 703
Zmiana stanu należności		-50 313	-3 357
Zmiana stanu zapasów		17 366	19 550
Zmiana stanu rezerw		-1 051	1 380
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			9 170
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-69 903	906
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		664	78 738
Zapłacony podatek dochodowy		-5 577	-5 112
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-4 913	73 626
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych			48
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-20 427	-256
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych		-24	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		162 738	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Sprzedaż aktywów finansowych		9 693	
Nabycie aktywów finansowych			-9 675
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych			
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym			
Nabycie pozostałych inwestycji- udziały			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Otrzymane dywidendy			1 264
Otrzymane odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		35 884	2 251
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną		5	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		187 869	-6 368
Wpływy od akcjonariuszy			
Zakup udziałów własnych w celu umorzenia		-90 510	
Wpłaty na rzecz właścicieli		-19 388	
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		25 622	79 711
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-56 809	-90 811
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu		-3 881	-5 301
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych		-5 000	-12 070
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki z tytułu zadłużenia		-9 462	-28 464
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe			
Środki pieniężne z działalności finansowej		-159 427	-56 936
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		47 554	37 232
Zmiana poziomu środków pieniężnych na skutek utraty kontroli.			
<u>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów środków pieniężnych netto</u>		<u>23 528</u>	<u>10 322</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych		23 528	10 322
Środki pieniężne na koniec okresu		71 083	47 554
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		3 880	11 817

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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	87 075		200 708	22 660	132 890	616 333
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				3 272	-3 272	4 105	4 105
Łączne zyski (straty) za okres					32 137	-9 860	22 277
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli					-19 388		-19 388
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				-29 439		-64 933	-94 372
Stan na 31-12-2024	173 000	87 075		174 540	32 137	62 203	528 956

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2023	330 500	87 075		224 675	14 579		656 829
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				14 983	-14 983		
Łączne zyski (straty) za okres					22 660	4 105	26 765
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							
Wypłaty na rzecz właścicieli							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym	-157 500			-38 950	404	128 785	-67 261
Stan na 31-12-2023	173 000	87 075		200 708	22 660	132 890	616 333

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 odzyskiwaną 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 zdolnego do użytkowania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

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

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte na rynku wtórnym jest wyceniane według ceny nabycia i nie podlega przeszacowaniu.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Prawo wieczystego użytkowania gruntu jest amortyzowane proporcjonalnie do okresu na jakie zostało przyznane.

Leasing

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

Na moment pierwszego ujęcia, ujmowane jest zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą procentową jednostki. W skład płatności leasingowych wchodzi: stałe opłaty pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem indeksu lub stawki obowiązujących na datę rozpoczęcia trwania umowy, kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej; cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji. Jednocześnie wykazane zostaje aktywo z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowane o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę.

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

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

Przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosowana jest krańcowa stopa procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, należna do zapłaty, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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.

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

Grupa stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, określonego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania wartości niematerialnej i prawnej. Weryfikację stawek amortyzacyjnych uznaje się za przeprowadzoną, gdy objęte nią zostaną wszystkie składniki majątku trwałego o wartości netto przekraczającej 50 tys. PLN.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 Grupę na jej własne potrzeby.

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 w ramach pozostałych przychodów i kosztów z działalności operacyjnej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy.

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (innych niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez Grupę 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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:

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

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

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Dla należności handlowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie w zakresie ustalenia oczekiwanej utraty wartości Grupa 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 standardu 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.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

- o opłacone z góry prenumeraty prasy,

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

- o składki na ubezpieczenia majątkowe,
- o koszty dzierżawy (czynsze),
- o opłaty za zajęcie pasa drogowego,

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- o składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat;
- o 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;
- o inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności;
- o 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;
- o 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 Grupa Kapitałowa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Koszty transakcji Grupa Kapitałowa 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;
- o zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone są bezpośrednio na kapitał własny, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- o zaprzestano oczekiwać realizacji planowanej transakcji, wobec tego wszystkie skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, 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 Spółek z Grupy JHM.

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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:

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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.

Grupa 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 odprawy 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 urlopowa nie podlega zdyskontowaniu.

Rezerwy na odprawy emerytalne tworzy się na podstawie liczby pracowników i liczby lat pozostających do chwili odejścia na emeryturę. Rezerwa na odprawy 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,

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 ściągłości 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

czym za podstawowy układ sprawozdawczy kosztów w rachunku zysków i strat przyjmuje się wariant kalkulacyjny.

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

- o koszt wytworzenia sprzedanych produktów,
- o koszt wytworzenia sprzedanych usług,
- o 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:

- o Koszty zarządu.
- o Koszty sprzedaży.
- o Strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych.
- o Przekazane darowizny.
- o 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 NBP 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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

Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego wszystkie łączące się podmioty znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron zarówno przed, jak i po

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 aktywów 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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.

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów. Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową składnika majątku lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Ocena opiera się na oszacowaniu przyszłych wpływów

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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.

Dla celów porównawczych dane za 2023r zostały przekształcone tak, jakby JHM DEVELOPMENT S.A. był podmiotem dominującym w stosunku do Marywilska 44 Sp. z o.o. od dnia 01.01.2023r.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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

Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2023r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" oraz zmiany do MSSF 17	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce - kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" - definicja wartości szacunkowych	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" - obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, tj. leasing	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - informacje porównawcze	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2024r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MRS 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – obowiązek dodatkowych ujawnień związanych z transakcjami finansowania dostawców	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. WPŁYW KLUCZOWYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ NA WYNIK FINANSOWY W 2024 ROKU

Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT prowadzi swoją działalność w dwóch podstawowych segmentach:

- działalność deweloperska (*JHM DEVELOPMENT S.A.*)
- działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych (*Marywilska 44 Sp. z o.o. oraz JHM DEVELOPMENT S.A.*)

Działalność deweloperska

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki w ramach działalności deweloperskiej miały wpływ następujące czynniki:

- utrzymywanie się relatywnie wysokiego poziomu sprzedaży na pierwotnym rynku mieszkaniowym

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

wynikający ze zrealizowanych wniosków kredytowych zakończonego w styczniu 2024r. rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”,

- wysoki poziom stóp procentowych w warunkach utrzymującej się wysokiej inflacji oraz pośrednie skutki prowadzonych w Ukrainie działań wojennych wywołanych przez Federację Rosyjską,
- oddanie do użytkowania w 2024 roku nowych inwestycji deweloperskich w Katowicach (Mikusińskiego), Łodzi (Smugowa) i Skierniewicach (Armii Krajowej Etap I) obejmujących łącznie 367 lokali mieszkalnych i usługowych,
- Wysoka wartość sprzedaży – przekazania lokali mieszkalnych w zrealizowanych inwestycjach – łącznie Spółka przekazała 581 lokali mieszkalnych,
- Spółka prowadziła również szereg działań mających na celu pozyskanie gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz zmierzające do uruchomienia inwestycji na gruntach już posiadanych.

Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych

W 2024 roku na sytuację finansową segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych miało wpływ przede wszystkim zdarzenie z dnia 12 maja 2024 roku – pożar Centrum Handlowego Marywilska 44 oraz jego skutki bezpośrednie w postaci całkowitego zniszczenia obiektu oraz pośrednie związane ze strategicznymi decyzjami w zakresie dalszego funkcjonowania Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. będącej właścicielem obiektu.

Pożar Centrum Handlowego Marywilska 44

W dniu 12 maja 2024 roku w godzinach nocnych na terenie Centrum Handlowego Marywilska 44 wybuchł pożar, który bardzo szybko rozprzestrzenił się na znaczącą część budynku. Na skutek pożaru doszło do zawalenia się dachu hali oraz poważnego uszkodzenia konstrukcji budynku.

W dniu 13 maja 2024 r. roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy (dalej: PINB) po dokonaniu oględzin stanu technicznego budynku po pożarze wydał decyzję w przedmiocie zakazu użytkowania hali. Zgodnie z decyzją PINB nakładającą na Spółkę obowiązek sporządzenia ekspertyzy w zakresie stanu technicznego obiektu po pożarze, Spółka zleciła wykonanie opracowania zespołowi ekspertów z branży budowlano-konstrukcyjnej. W wyniku oględzin miejsca zdarzenia, biegli i rzeczoznawcy stwierdzili uszkodzenie wszystkich elementów konstrukcji hali oraz infrastruktury energetycznej zlokalizowanej w obiekcie. W opracowanej ekspertyzie uznano, że stan obiektu zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia – budynek grozi zawaleniem.

PINB po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, mając na uwadze wniosek Spółki oraz zły stan techniczny hali targowej wydał decyzję nr II WT/407/204 nakazującą Spółce dokonanie rozbiórki obiektu z wyłączeniem części biurowej. W dniu 30 listopada 2024 roku Spółka zakończyła prace rozbiórkowe obiektu. Na dzień 31.12.2024 roku trwały prace porządkowe związane z wywozem i zagospodarowaniem materiałów porzbiórkowych oraz uporządkowaniem i uprzątnięciem terenu.

W dniu 13 maja 2024 roku Prokuratura Okręgowa Warszawa – Praga w Warszawie postanowiła o wszczęciu śledztwa w sprawie sprowadzenia, w dniu 12 maja 2024 roku przy ul. Marywilskiej w Warszawie, w nieustalony sposób zdarzenia zagrażającego mieniu w wielkich rozmiarach. W dniu 23 maja 2025r. śledztwo zostało przejęte przez Prokuraturę Krajową (dalej: Prokuratura). Czynności śledztwa prowadzone są w celu ustalenia okoliczności zdarzenia, w tym przyczyny pożaru oraz jego skutków to jest łącznego rozmiaru szkody i kręgu osób pokrzywdzonych. Spółka bezpośrednio po zdarzeniu jak i w trakcie 2024 roku pozostawała do dyspozycji służb prowadzących śledztwo. W dniu 28 listopada 2024 roku Prokuratura poinformowała o zakończeniu oględzin pogorzeliska Centrum Handlowego Marywilska 44, które trwały od 30 lipca 2024 roku. Po zakończeniu oględzin, ani do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała informacji o prawdopodobnych przyczynach pożaru.

W dniu 17 marca 2025 roku na platformie społecznościowej „X” pojawiły się wypowiedzi czołowych polskich polityków, którzy powołując się na informacje prokuratury litewskiej ws. podpalenia sklepu na terenie tego kraju wskazali, że pożar Centrum Handlowego Marywilska 44 może być również wynikiem podpalenia na zlecenie Rosji. **W tym samym dniu rzecznik prokuratury Krajowej Przemysław Nowak poinformował: „Ani mężczyzna zatrzymany przez litewskie służby, ani zatrzymany w Polsce Aleksander H. nie mają zarzutu podpalenia hali przy Marywilskiej 44 w Warszawie”. Jednocześnie w mediach pojawiły się kolejne informacje o tym, że agencja**

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

informacyjna Reuters, zdementowała wcześniejsze informacje o możliwym zaangażowaniu Rosji w podpalenie hali targowej w Polsce.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie posiada informacji odnośnie przyczyn pożaru – badaniem tej kwestii zajmuje się zespół specjalistów powołany przez Prokuraturę.

Na skutek pożaru hali poszkodowanych zostało około kilkaset kupców, którzy tracili swoje miejsca pracy i towar. Spółka wychodząc naprzeciw oczekiwaniom kupców, którzy stracili możliwość kontynuowania swojej działalności handlowo-usługowej, podjęła decyzję o organizacji Tymczasowego Miasteczka Handlowego na terenie nieruchomości przy ul. Marywilskiej 44. Miasteczko składa się z około 800 kontenerów, które zostały dostosowane do potrzeb handlowych. W gronie najemców są przede wszystkim byli najemcy Centrum Handlowego Marywilska 44, którym Zarząd Spółki zaproponował preferencyjne warunki najmu do momentu odbudowania docelowego centrum handlowego. Otwarcie Tymczasowego Miasteczka Handlowego dla klientów nastąpiło w dniu 31 sierpnia 2024 rok. Na dzień publikacji sprawozdania Tymczasowe Miasteczko Handlowe funkcjonuje bez zakłóceń i z powodzeniem przyciąga klientów z terenu całej Warszawy i okolic.

W pożarze nie ucierpiał również w sposób znaczący Park Handlowy Marywilska 44. Po przeprowadzeniu napraw obiekt funkcjonuje bez zakłóceń i jest skomercjalizowany w 100%. Zniszczenie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44, które sąsiadowało z Parkiem Handlowym, spowodowało zmniejszenie odwiedzalności całego Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44. Z tego powodu, Spółka zastosowała okresowe rabaty w czynszach wobec najemców Parku Handlowego.

Polisa ubezpieczeniowa

Majątek Spółki Marywilska 44 zniszczony w wyżej opisanym pożarze objęty jest polisą ubezpieczeniową wystawioną 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. Zakres polisy ubezpieczeniowej obejmuje m.in. ochronę od ryzyk zdarzeń losowych, w tym pożaru oraz utraty czynszu w sytuacji, gdy na skutek wystąpienia szkody w ubezpieczonym budynku, objętej zakresem ubezpieczenia, budynek nie nadaje się do dalszego prowadzenia działalności.

Zakresem ochrony ubezpieczeniowej objęte są również Szkody w Ubezpieczonym Mieniu powstałe wskutek: akcji gaśniczej lub ratowniczej, w tym rozbiórki, wyburzania lub odgruzowywania, prowadzonej w związku ze Szkodą.

Polisa ubezpieczeniowa zawiera również zapisy ograniczające limit odpowiedzialności ubezpieczyciela dotyczące m.in. ryzyka terroryzmu, katastrofy budowlanej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nie identyfikuje przesłanek ograniczających odpowiedzialność ubezpieczyciela w myśl ww. klauzul dodatkowych.

Obecnie trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia 31.12.2024 roku wydane zostały trzy kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 38 000 tys. zł. Środki te zostały już przez Spółkę Marywilska 44 otrzymane. W dniu 7 marca 2025 roku ubezpieczyciel podjął decyzję o wypłacie kolejnej zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w wysokości 27 000 tys. zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania środki te nie zostały jeszcze przed Spółkę otrzymane.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. szacuje, że wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi w 2025 roku w całkowitej wysokości 110.028 tys. zł.

Zarząd Spółki oświadcza iż zarówno dokonana analiza posiadanych przez Spółkę polis ubezpieczeniowych, jak i dotychczasowe ustalenia dokonane po zdarzeniu, nie wskazują na wystąpienie ryzyka odmowy wypłaty na rzecz Spółki odszkodowania w związku ze szkodą powstałą na skutek pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r.

Umowy dzierżawy

Spółka Marywilska 44 użytkuje grunt, na którym zlokalizowany jest Kompleks Handlowy Marywilska 44 na bazie

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

wieloletnich umów dzierżawy zawartych z Miastem Stołecznym Warszawa i Miejskim Przedsiębiorstwem Realizacji Inwestycji Sp. z o.o. (dalej: Wydierżawiający). Na skutek pożaru, w związku ze znaczącym ograniczeniem możliwości prowadzenia działalności na terenach objętych dzierżawą, Spółka zwróciła się z wnioskiem do Wydierżawiających o czasową obniżkę czynszu. Wydierżawiający wyraził zgodę na okresową obniżkę czynszu proporcjonalną do spadku dochodu generowanego z nieruchomości. Warunki obniżki czynszu zostały uregulowane w stosownych aneksach do umów dzierżawy.

Obniżka czynszu przyznana spółce w związku z pożarem hali znajdującej się na dzierżawionym terenie nie została zakwalifikowana jako pomoc publiczna, ponieważ jej udzielenie wynika z nadzwyczajnych i obiektywnych okoliczności gospodarczych, a nie z preferencyjnego traktowania przedsiębiorcy.

Zmiana strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych

Na skutek całkowitego zniszczenia kluczowego aktywa Spółki Marywilska 44 podjęto decyzję o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Zgodnie z nowymi założeniami Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. skoncentruje się na działaniach mających na celu w okresie przejściowym kontynuację działalności poprzez zapewnienie tymczasowych miejsc handlowych na terenie Kompleksu Handlowego Marywilska 44 i prowadzenie działalności w Parku Handlowym Marywilska 44, a docelowo – na odbudowę zniszczonego obiektu i jego pełną komercjalizację.

Efektom zmiany strategii Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych jest sprzedaż pozostałych nieruchomości i aktywów związanych ze Spółkami nieruchomościowymi ze Spółki Marywilska 44 do innych podmiotów, w tym podmiotów w ramach grupy kapitałowej, które w okresie po pożarze dysponują właściwymi zasobami umożliwiającymi skuteczne zarządzanie tymi aktywami. Działania te obejmowały:

- sprzedaż Spółce MIRBUD S.A. nieruchomości inwestycyjnej położonej w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmującej hale o łącznej pow. 56.724 m² z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną oraz sprzedaż 20 800 sztuk udziałów w Spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.
- sprzedaż Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. pawilonu handlowego położonego w Starachowicach przy ul. Radomskiej 10 oraz lokalu usługowego położonego w Skierniewicach przy ul. Reymonta 31,
- sprzedaż do podmiotu z poza grupy kapitałowej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132,

Ponadto dokonano całkowitej spłaty zadłużenia kredytowego Spółki Marywilska 44 oraz podjęte zostały działania mające na celu zmniejszenie wysokości kapitałów własnych Spółki, w tym:

- nabycie przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. udziałów w kapitale zakładowym w celu ich umorzenia, w tym:
 - ✓ w dniu 17 lipca 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 2/7/2024 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. od Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Marywilska 44 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 45.255 tys. zł w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. zł.
 - ✓ w dniu 22 lipca 2024 roku zgodnie z zawartą umową, Spółka dokonała zakupu 905.100 udziałów własnych od Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o łącznej wartości nominalnej 45.255 tys. zł w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. zł.
 - ✓ w dniu 18 grudnia 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 1/12/2024 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. od Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach kolejnych 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Marywilska 44 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 45.255 tys. zł w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. zł.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

-
- ✓ Do dnia zatwierdzenia publikacji niniejszego sprawozdania nie została zawarta przez Spółkę umowa zakupu od Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach 905.100 udziałów zgodnie z uchwałą NZW nr 1/12/2024.
 - ✓ Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania obniżony kapitał zakładowy nie został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W roku 2025 Spółka dokonała wypłaty dywidendy z zysku netto za 2023 rok oraz kapitału zapasowego, utworzonego z zysku zatrzymanego z lat ubiegłych w łącznej kwocie 24 885 tys. PLN. Jako dzień dywidendy ustalono 12 lipca 2024r., a wypłata dywidendy została zrealizowana w dniu 19 lipca 2024 roku.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

XII. 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	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2023									
Koszty	813	11 557	62		778	262			13 473
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 251	-48		-665				-1 964
Wartość księgowa netto	813	10 306	14		113	262			11 509
Zwiększenia		1 917	60		221				2 198
nabycie kontroli		1 917	60		221				2 198
Zmniejszenia	-48	-276	-6		-25				-355
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		285	20		42				347
zbycie	-48	-561							-610
likwidacja			-26		-66				
Stan na 31-12-2023									
Wartość księgowa netto	765	11 947	68	-	310	263	-	-	13 352

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Stan na 01-01-2024

Koszty	765	11 557	62		778	286			13 448
Umorzenie		-1 527	-54		-689				-2 270
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	765	10 030	8		89	286			11 178

Stan na 31-12-2024

Koszty	765	14 344	18 400	-	1 105	286	24	-	34 923
Zwiększenia w tym:		2 787	18 338		327		24		21 475
-nabycia					45				45
nabycia jednostki powiązane		2 787	18 338		282		24		21 430
Zmniejszenia w tym:									
-inne									
Umorzenie	-	-1 803	-60	-	-716	-	-	-	-2 579
Zwiększenia w tym:		-276	-6		-27				-309
-amortyzacja		-276	-6		-27				-309
Zmniejszenia									
-zbycie									
Odpisy aktualizujące									
Różnice kursowe									
Wartość netto	765	12 541	18 340	-	389	286	24	-	32 344
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	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023	
Rzeczowe aktywa trwałe własne	32 344	13 352	
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	32 344	13 352	
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	10 519	10 795	
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023	2021-09-30
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:
	31.12.2024	31.12.2023	30.09.2021
Koszty			
Umorzenie			
Razem			

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	grunty zabudowane budynkami i budowlami	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2023	15 138	140 092	354 795	510 025
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	-9 058		-2 252

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów				
Sprzedaż				
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany/Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu		4 079		4 079
Stan na 31-12-2023	21 944	135 113	354 796	511 853
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		-3 881	-131 942	-135 823
- w tym zniszczenie		-3 881	-131 942	-135 823
Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z ŚT			-1 746	-1 746
Sprzedaż			-181 502	-181 502
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany/wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej w związku z obniżką czynszu dzierżawnego			-32 219	-32 219
Stan na 31-12-2024	21 944	146 141	8 151	176 236

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
będący własnością Spółki Marywilska 44 budynek Wodnego Parku Handlowego w Warszawie
aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowane na podstawie długoterminowych umów dzierżawy – ujęcie zgodne z MSSF 16 „leasing”.

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych między rokiem 2024 a 2023 była spowodowana pożarem nieruchomości na ul. Marywilska 44 i będącej jego następstwem reorganizacji w Grupie Kapitałowej MIRBUD co spowodowało sprzedaż nieruchomości w Rumi i Ostródzie:

- sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Spółki Marywilska 44 – kwota 181.502 tys.PLN
- korekta wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej na ul.Marywilska 44, spowodowanej zniszczeniem w skutek pożaru - kwota 131.942 tys.PLN

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie leasingu, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze obejmują wyłącznie aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowane na podstawie długoterminowych umów dzierżawy – ujęcie zgodne z MSSF 16 „leasing”.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Własne	77 222	376 739
Użytkowane na podstawie leasingu, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	99 014	135 114
Razem	176 236	511 853

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Aktywowane koszty leasingu	-3 881	-5 301
Zmiany wartości aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej	-32 219	4 079
Razem	-36 100	-1 222

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od	od
	01.01.2024 do 31.12.2024	01.01.2023 do 31.12.2023
Wartość księgowa	176 236	511 853
Przychody z czynszów	30 964	61 520
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-17 066	-23 879
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	13 897	37 642
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:
	31.12.2024	31.12.2023
I		
II		
III	176 236	511 853
Razem	176 236	511 853

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2023						
Koszty			1 565			1 565
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 239			-1 239
Wartość księgowa netto			326			326
Zwiększenia						
Zmniejszenia, w tym:			-151			-151
-zmiany w skumulowanej amortyzacji			-104			-104
-likwidacja			-47			
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2023						
Wartość księgowa netto			174			174
Stan na 01-01-2024						
Koszty			1 517			1 517
Umorzenie			-1 343			-1 343
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto			25			25

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Stan na 31-12-2024						
Koszty			1 517			1 517
Zwiększenia w tym:						
Zmniejszenia w tym:						
-inne						
Umorzenie			-1 492			-1 492
Zwiększenia w tym:			-150			-150
-amortyzacja			-150			-150
Zmniejszenia						
Odpisy aktualizujące						
Różnice kursowe						
<u>Wartość netto</u>	-	-	<u>25</u>	-	-	<u>25</u>

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

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

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

Głównym elementem wartości niematerialnych jest system SAP. Okres użytkowania programu został ustalony na

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

10 lat a jego wartość rezydualna na kwotę 0,00 PLN.

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych		10 630
Inne inwestycje kapitałowe		
Razem		10 630

Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych	JHM 1 Sp. z o.o.w likwidacji- zakończenie likwidacji dnia 05.06.2023	Hakamore Sp. z o.o.- zakończenie likwidacji dnia 02.08.2024r	PDC Center Industrial 217 Sp.zo.o.	RAZEM
Stan na 01-01-2023	9 002	10 123		19 125
Zwiększenia			9 675	9 675
Zmniejszenia	-9 002	-9 168		-18 170
Różnice kursowe				
Stan na 31-12-2023		955	9 675	10 630
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym				
Dopłaty do kapitałów				
Odwrócenia odpisów aktualizujących				
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą				
Przekwalifikowania do innych kategorii				
Pozostałe zwiększenia				
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych			-9 675	-9 675
Odpisy aktualizujące				
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli				
Połączenia z jednostkami zależnymi				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Przekwalifikowania do innych kategorii

Pozostałe zmniejszenia		-955		-955
stan na 31-12-2024	-	-	-	-

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Opis istotnych zdarzeń został nakreślony w pkt. XI „Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy w 2024 roku” na stronie 41.

HAKAMORE Sp. z o.o.

Istotną pozycję w aktywach Grupy 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 JHM DEVELOPMENT.

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

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

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

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

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

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

Z uwagi na fakt, że Spółka HAKAMORE Sp. z o. o. była w okresie sprawozdawczym i w okresie poprzednim w likwidacji, JHM DEVELOPMENT S.A. nie sprawował kontroli nad Hakamore Sp. z o.o. w likwidacji. W związku z powyższym sprawozdanie finansowe spółki Hakamore Sp. z o.o. w likwidacji nie było konsolidowane w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 31.12.2024r.

PDC INDUSTRIAL CENTER 217 Sp.z o.o.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. z dnia 04 grudnia 2023r przejęła 20.800 sztuk udziałów w Spółce PDC Industrial Center 217 Sp.z o.o.. Działalność Spółki obejmowała realizację inwestycji polegającej na budowie hali magazynowo – logistyczno - produkcyjnej położonej w Chościszwicach 33C w gminie Bolesławiec o powierzchni użytkowej 49 966,38 m2 (dalej: Nieruchomość Inwestycyjna). Hala zrealizowana została w celach inwestycyjnych – wynajem na rzecz podmiotów z branży logistyczno-magazynowej.

W wyniku opisanej wyżej reorganizacji wszystkie udziały posiadane przez Marywilska 44 Sp. o.o. zostały sprzedane do MIRBUD S.A z dniem 12.07.2024r.

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:
	31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	31.12.2023
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	-	-	10 630	10 630
<u>w jednostkach powiązanych</u>	-	-	10 630	10 630
- udziały lub akcje	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe			10 630	10 630
<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				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	-	-	45 802	45 802

Na dzień 31.12.2023 r. pozycję bilansową „Inne długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych” o wartości 10.630 tys. zł stanowiły:

- udziały o wartości 9.675 tys. zł w spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o. o. w ilości 20.800 udziałów, które spółka Marywilska 44 nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29.11.2023 r. W dniu 12.07.2024 r. Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. dokonała sprzedaży wszystkich posiadanych udziałów spółce MIRBUD S.A.,
- udziały o wartości 955 tys. zł w spółce Hakamore Sp. zo.o. Z dniem 01.01.2024r. spółka Hakamore została postawiona w stan likwidacji a dnia 02.08.2024r nastąpiła jej likwidacji i wykreślenie z KRS.

Na dzień 31.12.2023 r. pozycję bilansową „Krótkoterminowe aktywa finansowe” w wysokości 37.173 tys.zł stanowiły wierzytelności Spółki Hakamore nabyte przez JHM DEVELOPMENT w postaci obligacji, których emitentem była spółka HAKAMORE Sp. z o. o. W dniu 31.01.2024r nastąpiła całkowita spłata tych wierzytelności.

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>975</u>	<u>2 102</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek	975	2 102
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych		
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>68 518</u>	<u>16 911</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	481	1 506
należności handlowe od pozostałych jednostek	2 443	3 046
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych		
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych		
inne należności od jednostek powiązanych	55 830	
inne należności od pozostałych jednostek	242	2 197
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	4 700	2 850
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych		7 215
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	4 822	97
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
<u>Razem</u>	<u>69 493</u>	<u>19 013</u>

Na wzrost stanu należności handlowych krótkoterminowych w stosunku do roku poprzedniego ma wpływ głównie wzrost wartości należności od jednostek powiązanych (od MIRBUD S.A.) z tytułu rozliczenia ceny nabycia nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie. Zapłata ceny za przedmiotową nieruchomość powiązana jest z trwającą procedurą zmian w strukturze kapitałowej Marywilska 44 Sp. z o.o..

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Należności brutto</u>	<u>70 186</u>	<u>20 120</u>
nieprzeterminowane	69 050	18 714
wymagalne do 1 miesiąca	8 462	2 870
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 849	200
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	56 730	13 472
wymagalne od 1 roku do 5 lat	1 009	2 171
przeterminowane, w tym:	1 136	1 407
przeterminowane do 1 miesiąca	237	352
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	96	226
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	102	149
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	702	679
odpis aktualizujący należności	-543	-726
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-151	-382
<u>Należności netto</u>	<u>69 493</u>	<u>19 013</u>

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<u>Stan na 01-01-2023</u>	<u>-701</u>	-	-	<u>-701</u>
Zwiększenia	-451			-451
Rozwiązania	274			274
Wykorzystania	48			48
<u>Stan na 31-12-2023</u>	<u>-830</u>	-	-	<u>-830</u>
Zwiększenia	-215			-215
Rozwiązania	207			207
Wykorzystania	168			168
<u>Stan na 31-12-2024</u>	<u>-670</u>	-	-	<u>-670</u>

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Spółki z grupy stosują uproszczoną matrycę odpisów do wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności zostały pogrupowane na podstawie prawdopodobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego i przedziałów przeterminowania.

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

- należności handlowych krótkoterminowych utworzony zgodnie z MSSF 9 na oczekiwane straty kredytowe. Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2021- 2023.

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

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

Nota 7. Aktywa biologiczne

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła

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

Inne aktywa	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Inne aktywa długoterminowe</u>		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
<u>Inne aktywa krótkoterminowe</u>	<u>72 547</u>	<u>953</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	72 547	953
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
<u>Razem</u>	<u>72 547</u>	<u>953</u>

Na wzrost wartości innych aktywów krótkoterminowych miało wpływ ujęte w przychodach należne, ale nie otrzymane odszkodowanie od ubezpieczyciela w związku ze szkodą - pożarem Centrum Handlowego Marywilska 44 z dnia 12.05.2024r.

Nota 9. Zapasy

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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

Wykazane w nocie nr 9 Zapasy dotyczą wyłącznie działalności deweloperskiej prowadzonej przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym nie były tworzone odpisy aktualizujące wartość zapasów – nie stwierdzono spadku wartości posiadanych zapasów.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 020	24 473
Lokaty terminowe	55 183	11 591
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu		774
Inne aktywa pieniężne	3 880	10 717
Razem	71 083	47 554

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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

Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	261 616	287 783
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		
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	32 137	22 660
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	62 203	132 890
Razem	528 956	616 333

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	2014-09-24	scalenie
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	2014-09-24	scalenie
Razem po scaleniu	69 200	173 000	2,50		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Razem na początek okresu 01.01.2024	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu 31.12.2024	69 200	173 000	2,50		
<u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u>	<u>69 200</u>	<u>173 000</u>	<u>2,50</u>	-	-

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

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

<u>Rezerwy długoterminowe</u>	48	31
rezerwa na odprawy emerytalne	48	31
pozostałe rezerwy długoterminowe		
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	779	1 847
rezerwa na odprawy emerytalne		
rezerwy na naprawy gwarancyjne		
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	779	1 847
<u>Razem</u>	827	1 878

Spadek wartości rezerw krótkoterminowych wynika głównie z rozwiązania rezerw na koszty bezpośrednie.

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>111 985</u>	<u>209 477</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	15 101	30 918
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne		50 000
Zobowiązania z tytułu leasingu, w tym :	96 554	129 113
-zobowiązania wynikające z wyceny długoterminowych umów dzierżawy terenu zgodnie z MSSF 16	96 554	129 113
Pozostałe zobowiązania finansowe	330	-553
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>49 936</u>	<u>23 639</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych	1 697	1 401
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	442	15 812
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	45 185	206
Zobowiązania z tytułu leasingu, w tym	2 459	6 001
-zobowiązania wynikające z wyceny długoterminowych umów dzierżawy terenu zgodnie z MSSF 16	2 459	6 001
Pozostałe zobowiązania finansowe	154	221
<u>Razem</u>	<u>161 921</u>	<u>233 117</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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

Na zobowiązania finansowe w grupie kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2024r. składały się głównie zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii E – łączna wartość 45.185 tys.PLN , zobowiązania z tyt. Kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez JHM – łączna wartość 15.543 tys.PLN oraz wycena zobowiązań z tytułu dzierżawy terenu przez Spółkę Marywilska 44 zakwalifikowana zgodnie z MSSF16 jako zobowiązanie leasingowe – wycena: 96.554 tys.PLN.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych stanowią zobowiązania Spółki JHM DEVELOPMENT z tytułu emisji obligacji serii E – wartość emisji wyniosła 50 000tys. PLN. Przedmiotowe zobowiązania na dzień 31.12.2023r były wykazane jako zobowiązania długoterminowe, na dzień 31.12.2024 zostały przeklasyfikowane do krótkoterminowych zobowiązań finansowych ze względu na termin ich wykupu przypadający w 2025r. W 2024r Spółka dodatkowo dokonała częściowego wykupu obligacji serii E o wartości 5 000 tys. PLN.

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

Spadek wartości zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów w stosunku do okresu poprzedniego jest spowodowany całkowitą spłatą kredytów w Spółce Marywilska 44.

Na spadek wartości zobowiązań finansowych miała wpływ również zmiana -36 101 tys. zł wartości zobowiązania Marywilska 44 z tytułu leasingu na podstawie długoterminowej umowy dzierżawy od Miasta Stołecznego Warszawy i Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji, w wyniku obniżki czynszu dzierżawnego za najem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Marywilskiej 44 oraz spłaty zobowiązań wynikających z użytkowania gruntu w 2024 roku.

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu	Pozostałe	Razem
Stan na 01-01-2023	58 190	-	62 070	136 336	7 263	263 858
Naliczone odsetki	8 169		7 839	12 059		28 067
Zapłacone odsetki	-8 169		-7 617	-12 059		-27 845
Zaciągnięcia	79 711		206	4 079	1 401	85 397
Spłaty	-91 172		-12 070	-5 301	-7 596	-116 139
Średni stan zobowiązań	52 460		56 138	135 725	4 166	248 488
Realna stopa procentowa	15,57%		13,96%	8,88%	0,00%	11,30%
Stan na 31-12-2023	46 729		50 206	135 113	1 068	233 117

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

minimalne opłaty do miesiąca	344			477		821
minimalne opłaty do 3 miesięcy	789			967	1 068	2 824
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	14 676			4 556		19 233
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	25 903		50 000	31 027		106 930
minimalne opłaty powyżej 5 lat	5 018			98 086		103 104
odsetki płatne do 1 roku	4 138		5 581	13 318		23 037
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	5 403		5 375	46 250		57 028
odsetki płatne powyżej 5 lat	969			34 481		35 450
Przybliżona wartość godziwa	51 160		49 076	136 336		236 572
Stan na 01-01-2024	46 729		50 206	135 113	1 068	233 117
Naliczone odsetki	6 760		6 421	4 735		17 916
Zapłacone odsetki	-6 760		-6 110	-4 735		-17 605
Zaciągnięcia	25 622		185		2 181	27 987
Spłaty	-56 809		-5 206	-36 100	-1 068	-99 183
Średni stan zobowiązań	31 136		47 788	117 063		195 987
Realna stopa procentowa	21,71%		13,44%	4,04%		9,14%
stan na 31-12-2024	15 542		45 185	99 013	2 181	161 921
minimalne opłaty do miesiąca				205		205
minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy	109			410		519
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	333		45 185	1 844		47 362
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	11 813			52 484		64 298
minimalne opłaty powyżej 5 lat	3 287			44 070		47 357
odsetki płatne do 1 roku	934		4 793			5 727

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	2 395					2 395
odsetki płatne powyżej 5 lat	584					584
Przybliżona wartość godziwa	15 105		45 292	99 014		168 445

Obligacje serii E

W dniu 26 listopada 2021 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XXV/2021 w sprawie dokonania przydziału 50.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii E. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie *delivery versus payment*. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 17.12.2021r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

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

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 17.12.2025r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>4 610</u>	<u>15 189</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	927	925
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	3 684	14 264
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>54 953</u>	<u>118 007</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	6 626	4 967
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 697	1 401
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	126	
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	10 920	9 563
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	28 907	96 633
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	1 375	1 677
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	405	388
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	4 520	1 375
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	378	2 003
<u>Razem</u>	<u>59 563</u>	<u>133 195</u>

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

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

Spadek wartości pozycji „Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych” jest spowodowany głównie zwrotem kaucji w wysokości 9.901 tys. zł wynikających z zakończonych umów najmu powierzchni komercyjnych w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania	59 563	133 195
nieprzeterminowane	59 548	133 149
wymagalne do 1 miesiąca	11 985	8 750
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	8 972	8 140
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	33 481	101 071
wymagalne od 1 roku do 5 lat	5 110	15 189
przeterminowane do 1 miesiąca	15	46
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy		
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy		
przeterminowane powyżej 12 miesięcy		
Przeterminowane razem	15	46

Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Długoterminowe	-	-
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Krótkoterminowe	378	2 003
Przychody rozliczane w czasie	138	1 569
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje	240	433
Razem	378	2 003

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	285 942	251 972
- do jednostek powiązanych	1 059	122
- do pozostałych jednostek	284 883	251 849

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Przychody netto ze sprzedaży towarów	15 537	12 529
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	15 537	12 529
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	301 479	264 501

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	285 942	251 972
- sprzedaż krajowa	285 942	251 972
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	15 537	12 529
- sprzedaż krajowa	15 537	12 529
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	301 479	264 501

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji

Pozycja nie wystąpiła zarówno w bieżącym okresie sprawozdawczym jak i poprzednim.

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-187 604	-164 632
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-187 604	-164 632
Wartość sprzedanych towarów	-15 537	-12 554
- do jednostek powiązanych		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

- do pozostałych jednostek	-15 537	-12 554
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	-203 140	-177 185

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-187 604	-164 632
- koszty własne sprzedaży krajowej	-187 604	-164 632
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-15 537	-12 554
- koszty własne sprzedaży krajowej	-15 537	-12 554
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-203 140	-177 185

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Amortyzacja	-2 718	-682
Zużycie materiałów i energii	-6 312	-9 817
Usługi obce	-117 719	-132 916
Podatki i opłaty, w tym:	-4 331	-5 418
Wynagrodzenia	-10 378	-9 970
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-1 331	-1 235
Pozostałe koszty rodzajowe	-6 254	-10 027

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-15 537	-12 554
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0
Razem	-164 581	-182 618

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
W koszcie własnym sprzedaży	-203 140	-177 185
W zmianie stanów aktywów	62 909	16 281
W kosztach sprzedaży	-7 846	-7 477
W kosztach ogólnych zarządu	-16 504	-14 237
W innych pozycjach		
Razem:	-164 581	-182 619

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

W bieżącym ani poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Koszty sprzedaży		-7 846	-7 477
Koszty zarządu		-16 504	-14 234
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne		-215	-451
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne			5
Koszty restrukturyzacji			
Wynik z rozliczeń spraw sądowych			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych			952
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			1 432
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		-37 042	-6 117
Wynik z tyt. utraty nieruchomości inwestycyjnych		-131 942	
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		-2 175	
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			80
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych			
Dywidendy			1 184
Odsetki, poręczenia			104
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności			
Wynik finansowy na utracie kontroli			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			14
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej		-5	341
Wycena kredytów			
Inne przychody		147 722	6 103
Inne koszty		-12 856	-6 281
Przychody razem		147 722	10 215
Koszty razem		-208 584	-34 560

Na wzrost pozostałych przychodów z działalności operacyjnej i inwestycyjnej o 137.507 tys.PLN w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego miały wpływ głównie:

- o rozpoznanie przychodów z tytułu odszkodowania w związku ze szkodą na majątku- pożarem Centrum Handlowego Marywilska 44 - w wysokości 110.028 tys. PLN. Wartość odszkodowania została przyjęta na podstawie szacunku całkowitej wartości odszkodowania należnego Spółce w oparciu o obowiązującą polisę ubezpieczeniową. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania na poczet przedmiotowego odszkodowania wypłacona została kwota 38 000 tys. PLN w formie zaliczek oraz przyznana, lecz niewypłacona została zaliczka w kwocie 27 000 tys. PLN
- o zmiana stanu wartości aktywa użytkowanego na podstawie długoterminowej umowy dzierżawy od Miasta Stołecznego Warszawy i Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji w wysokości 32.219 tys.PLN

odnoszące się do pozycji „Inne przychody” w powyższej notce.

Na wzrost pozostałych kosztów z działalności operacyjnej i inwestycyjnej o 174.024 tys.PLN w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego miały wpływ głównie:

- o wartość bilansowa zlikwidowanego majątku- Centrum Handlowego Marywilska 44 - całkowicie zniszczonego w wyniku pożaru w dniu 12 maja 2024 roku w wysokości 131.942 tys.PLN wykazana w pozycji „Wynik z tytułu utraty nieruchomości inwestycyjnych”

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

- o zmiana stanu wartości aktywa użytkowanego na podstawie długoterminowej umowy dzierżawy od Miasta Stołecznego Warszawy i Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji, w wyniku obniżki czynszu dzierżawnego za najem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Marywilskiej 44, w wysokości 32.219 tys.PLN wykazana w pozycji „Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych”
- o wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych 4.058 tys.PLN

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Rzeczowe aktywa trwałe			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Wartości niematerialne			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Należności		172	142
-zawiązanie odpisu aktualizującego		-215	-394
-odwrócenie odpisu aktualizującego		387	536
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	-	-215	-394
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	-	387	536

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 starty kredytowe.

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Dywidendy do jednostek powiązanych			
Dywidendy do jednostek pozostałych			
Odsetki, poręczenia do jednostek powiązanych		1 546	1 851
Odsetki do jednostek pozostałych		2 364	396
Przychody ze sprzedaży udziałów do jednostek powiązanych		9 693	
Koszty związane ze sprzedażą udziałów do jednostek powiązanych		-9 675	
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych			
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych			
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Odwroćenie 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			
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		669	2 267
Dodatnie różnice kursowe		434	341
Ujemne różnice kursowe		-403	
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej		4 628	4 855

W dniu 12 lipca 2024 r. Spółka Marywilska dokonała sprzedaży spółce MIRBUD S.A. 20.800 sztuk udziałów w Spółce PDC Center Industrial 217 Sp. z o.o. za cenę 9 693 tys. zł, których cena nabycia wynosiła 9 675 tys. zł.

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Dotacje otrzymane		12	2 721
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych			1 035
Pozostałe przychody (refaktury)		1 462	339
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		146 248	2 008
Razem		147 722	6 103

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Na pozycję Pozostałe przychody od pozostałych jednostek składają się głównie:

- 110.028 tys. PLN - rozpoznanie przychodów z tytułu odszkodowania w związku ze szkodą na majątku Spółki. Wartość odszkodowania została przyjęta na podstawie szacunku całkowitej wartości odszkodowania należnego Spółce w oparciu o obowiązującą polisę ubezpieczeniową, do dnia publikacji sprawozdania z przedmiotowej kwoty wypłacone zostało Spółce 38.000 tys. zł w formie przyznaných zaliczek.
- 32.219 tys. PLN - zmiana stanu wartości aktywa użytkowanego przez spółkę Marywilska 44 na podstawie długoterminowej umowy dzierżawy od Miasta Stołecznego Warszawy i Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji, w wyniku obniżki czynszu dzierżawnego za najem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Marywilskiej 44

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Darowizny			
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty (refaktury)		-1 444	-2 098
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-11 412	-4 183
Razem		-12 856	-6 281

Na pozycję „pozostałe koszty od jednostek pozostałych” składają się głównie koszty utrzymania inwestycji zakończonych w kwocie 2.501 tys. PLN i koszty infrastruktury przekazanej związanej z inwestycjami deweloperskimi w kwocie 2.228 tys. PLN a także wydatki poniesione na remonty i modernizacje nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej w kwocie 5.832 tys. PLN

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Odsetki od kredytów		-2 042	-2 991
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-5 364	-6 644
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek		-4 735	-12 059
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki (prowinizje) dla pozostałych jednostek		-11	-18
Wycena instrumentów kapitałowych			-9 168
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		-1 361	-1 067
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		-496	-858
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-48	-51
Koszty razem finansowe		-14 058	-32 856

Spadek odsetek od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego wynika z obniżenia czynszu dzierżawnego, które było następstwem pożaru hali znajdującej się na dzierżawionym przez spółkę Marywilska 44 terenie. Spółka otrzymała okresową obniżkę czynszu proporcjonalną do spadku dochodu generowanego z nieruchomości.

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Podatek dochodowy część bieżąca	-10 231	-6 393
Podatek dochodowy część odroczone	4 941	-1 763
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego- podatek komercyjny	-479	-48
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-5 769	-8 204

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 047	20 585
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-5 329	-3 911
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		225
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	39	-4 470
Inne -podatek komercyjny	-479	-48
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-5 769	-8 204

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	10 898	2 583
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	125	107
- z tytułu pozostałych rezerw		6
- z tytułu naliczonych odsetek	35	73
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	121	144
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu strat z lat ubiegłych	10 471	1 314
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	6	9
- z tytułu różnic kursowych		8
- pozostałe	139	922
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-15 661	-12 287
- z tytułu naliczonych odsetek	-5	-14
- z tytułu wyceny inwestycji	-598	-598
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-1 298	-11 460
- z tytułu różnic kursowych		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

- z tytułu wartości firmy		
- z tytułu odszkodowania od ubezpieczyciela (pożar)	-13 685	
- pozostałe	-76	-216
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-4 763	-9 705

Wzrost rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z utworzenia rezerwy na odszkodowanie z ubezpieczenia w związku z pożarem hali na ulicy Marywilska 44.

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-9 705	-7 942
Odniesienie na wynik finansowy	4 941	-1 763
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-4 763	-9 705

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-1 730	-247
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	4 618	3 106
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-10 231	-4 637
Podatek komercyjny	479	48
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-6 863	-1 730

Nota 23. Inne całkowite dochody

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		32 137	22 660
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
Razem		32 137	22 660
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk		69 200	69 200
Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN		0,46	0,33
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję		32 137	22 660
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
Rozwodniony zysk na jedną akcję		0,46	0,33

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
<u>Działalność kontynuowana</u>						
Przychody ze sprzedaży	268 756	32 258	476	301 490	-11	301 479
Koszt własny sprzedaży	-184 340	-18 361	-440	-203 140		-203 140
Zysk brutto na sprzedaży	84 416	13 897	36	98 349	-11	98 338
EBIT	71 457	-22 501	36	48 991	-11 515	37 476
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	67 138	-28 542	36	38 631	-10 584	28 047
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-10 711	4 948	-6	-5 769		-5 769
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	56 426	-23 594	30	32 862	-10 584	22 277
<u>Działalność zaniechana</u>						
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	56 426	-23 594	30	32 862	-10 584	22 277
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	56 426	-23 594	30	32 862	-10 584	22 277

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	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	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	61 520		264 504	-3	264 501
Koszt własny sprzedaży	-153 306	-23 879		-177 185		-177 185
Zysk brutto na sprzedaży	49 677	37 642		87 319	-3	87 316
EBIT	36 903	27 553		64 457	-1 486	62 971
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	21 868	13 101		34 969		34 969
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-5 620	-2 585		-8 204		-8 204
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	16 248	10 516		26 765		26 765
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej						
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>16 248</u>	<u>10 516</u>	-	<u>26 765</u>	-	<u>26 765</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>16 248</u>	<u>10 516</u>	-	<u>26 765</u>	-	<u>26 765</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Aktywa trwałe	79 450	208 289		287 739	-67 261	220 477
Aktywa obrotowe	410 998	142 416	30	553 445	-3	553 441
Aktywa razem	490 448	350 705	30	841 183	-67 265	773 918
Kapitał własny	367 970	228 217	30	596 217	-67 261	528 956
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 941	112 664		132 605	-301	132 304
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	102 537	9 824		112 361	297	112 659
Razem kapitały i zobowiązania	490 448	350 705	30	841 183	-67 265	773 918

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Aktywa trwałe	82 683	525 272		607 955	-67 261	540 694
Aktywa obrotowe	449 265	10 110		459 375	-125	459 250
Aktywa razem	531 948	535 382	-	1 067 330	-67 386	999 943
Kapitał własny	331 726	351 868		683 594	-67 261	616 333
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	69 573	167 411		236 984		236 984
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	130 650	16 102		146 752	-125	146 627
Razem kapitały i zobowiązania	531 948	535 382	-	1 067 330	-67 386	999 943

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel kierowniczy	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	30	17			996	108		
Przychody ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych					148 000			
Przychody z tytułu odsetek					1 171	1 350		
Pozostałe przychody					913	1 694		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					37 889	71 558		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne					413	526		
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek i poręczeń					496	495		
Pozostałe koszty					537	383	652	590
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							3 966	3 326
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe		43 173			56 311	2 986		134
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					9 375	7 167		23

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

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

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowego personelu kierowniczego	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
Zarząd	JHM DEVELOPMENT SA	Zarząd	2 384	1 680			na pozycje składa się wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz umowy o świadczenie usług
Rada Nadzorcza	JHM DEVELOPMENT SA	Rada Nadzorcza	51	69			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Zarząd	2 101	2 102			na pozycje składa się wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz umowy o świadczenie usług
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Rada Nadzorcza	81	81			
Razem			4 618	3 932			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nota 27. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	955	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	141 065	17 864	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	71 083	47 554	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	955	212 148	65 418	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	1 184	-	-
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	3 910	2 247	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-5	-	-	-
Odwroćenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	172	142	-	-9 168	-8	73	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	172	142	-	-9 168	3 898	3 504	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Kredyty (w tym leasing) i obligacje	-	-	-	-	159 741	232 049	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					59 563	133 195		
Pozostałe zobowiązania finansowe					2 181	1 068		
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	<u>221 484</u>	<u>366 312</u>	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-12 696	-31 789	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-1 361	-1 067	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	<u>-14 058</u>	<u>-32 856</u>	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Tabela : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku w tys. PLN

Nazwa jednostki	Inwestycja	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu , pożyczki i wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	BS SIEDZIBA	JHM DEVELOPEMENT S.A.	8 823	PLN	6 132	442	WIBOR 3M+marża	2034-12-31	zabezpieczenia hipoteczne
mBank	MSZCZONÓW,DWORCOWA	JHM DEVELOPMENT S.A.	34 100	PLN	6 675	0	WIBOR 1M+marża	2027-09-30	zabezpieczenia hipoteczne
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JASTRZĘBIA GÓRA,JANTAROWA	JHM DEVELOPMENT S.A.	39 050	PLN	2 293	0	WIBOR 3M+marża	2026-03-31	zabezpieczenia hipoteczne
Razem kredyty i pożyczki Grupa JHM					15 101	442			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego	48	48
Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy JHM	25	
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego	31	27
Pozostałe usługi		
Razem	104	75

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 na inwestycje

W efekcie pożaru w dniu 12 maja 2024 roku całkowitemu zniszczeniu uległo kluczowe aktywo Spółki Marywilska 44– Centrum Handlowe Marywilska 44, w której swoją działalność prowadziło ok. 800 podmiotów gospodarczych. Zarząd Spółki Marywilska 44 w odpowiedzi na potrzeby najemców oraz odbudowę potencjału prowadzonej działalności w segmencie najmu powierzchni komercyjnych podjął kierunkową decyzję o rozpoczęciu działań w celu odbudowania spalonego Centrum Handlowego. Rozpoczęcie odbudowy będzie możliwe po uzyskaniu wszystkich wymaganych zgód administracyjnych, w tym uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu kompleksu handlowego dopuszczającego funkcje handlu wielkopowierzchniowego oraz uzyskaniu pozwolenia na budowę. Obecnie trwają intensywne prace nad niezbędną dokumentacją konieczną do realizacji procesu odbudowy. Finalna decyzja o rozpoczęciu prac zależna jest od wielu czynników, na które Spółka Marywilska 44 nie ma bezpośredniego wpływu.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

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

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

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

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

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023
Pracownicy nieprodukcyjni	41	40
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	15	16
Razem	56	56

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka JHM DEVELOPMENT 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.

W dniu 12 lipca 2024 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 1/7/2024 w sprawie zmiany Uchwały nr 3/4/2024 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dn. 26 kwietnia 2024 r. w sprawie wypłaty dywidendy za rok 2023. Spółka dokonała wypłaty dywidendy z zysku netto za 2023 rok oraz kapitału zapasowego, utworzonego z zysku zatrzymanego z lat ubiegłych w łącznej kwocie 24 885 tys. PLN. Dzień wypłaty dywidendy został ustalony na 19 lipca 2024 r.

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.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Zabezpieczenia w Spółce JHM DEVELOPMENT przedstawia poniższa tabela:

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:	
		2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 574	17 645	17 645	10 519	10 795	2034-12-31
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	2025-12-31
Zabezpieczenie kredytu deweloperskiego, zgodnie z umową K01786/2, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne			61 643		53 097	2025-03-31
Zabezpieczenie kredytu na VAT, zgodnie z umową K01786/2,	zabezpieczenie hipoteczne			61 643		53 097	2025-03-31

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

udzielonego przez Santander Bank
Polska

Zabezpieczenie kredytu obrotowo-deweloperskiego zgodnie z umową nr 3472510_72_K_OB_ udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	zabezpieczenie hipoteczne		66 385		34 491		2026-03-31
Zabezpieczenie kredytu obrotowego zgodnie z umową nr 03/057/24/Z/OB udzielonego przez mBank S.A. Warszawa	zabezpieczenie hipoteczne		51 150		24 369		2027-09-30
Zabezpieczenie zobowiązania z tytułu obligacji serii E zgodnie z WEO	zabezpieczenie hipoteczne	45 000	55 000		14 698		2025-12-17
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/154/K/OB/24, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	zabezpieczenie hipoteczne		72 675		16 425		2027-06-30
RAZEM		51 574	262 855	175 431	100 502	148 460	

Na dzień bilansowy żadne aktywa będące własnością Marywilska 44 nie stanowią przedmiotu zabezpieczenia zobowiązań finansowych i nie ma ograniczenia w dysponowaniu nimi.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Rzeczowe aktywa trwałe	10 519	10 795
Nieruchomości inwestycyjne		196 229
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	89 984	146 605
Razem	100 502	353 628

Nota 38. Sprawy sądowe

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

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

W okresie objętym niniejszym raportem nie toczyły się żadne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczącego zobowiązań lub wierzytelności, którego wartość pojedynczo lub łącznie przekraczałaby 5% kapitałów własnych Grupy.

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 JHM ocenia ryzyko jako niskie.

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz zobowiązań warunkowych udzielonych przez Spółkę z grupy kapitałowej

Zobowiązanie udzielone przez spółkę	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Data wygaśnięcia poręczenia
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	

Wobec jednostek powiązanych

JHM DEVELOPMENT S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	650	650	650	650	2033-07-05
----------------------	--------------------------	-----	-----	-----	-----	------------

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

JHM DEVELOPMENT S.A.	MIRBUD S.A.	97 500	90 000	14 651	14 651	2026-12-27
----------------------	-------------	--------	--------	--------	--------	------------

Wobec pozostałych jednostek

Razem	-	98 150	90 650	15 301	15 301	-
--------------	---	---------------	---------------	---------------	---------------	---

Zobowiązanie udzielone przez spółkę	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Data wygaśnięcia poręczenia
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	
Wobec jednostek powiązanych		-	-	-	-	-
Marywilska 44 Sp. z o.o.	MIRBUD S.A.		60 000		22 200	15.07.2024
Marywilska 44 Sp. z o.o.	JHM DEVELOPMENT S.A.		55 000		50 000	03.10.2024

Wobec pozostałych jednostek

Razem	-	-	115 000	-	72 200	-
--------------	---	---	----------------	---	---------------	---

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	3 776	
Z tytułu usunięcia wad i usterek		
Z tytułu zapłaty wierzytelności		3 606
Razem	3 776	7 537

Na dzień 31.12.2023r. zobowiązania warunkowe dotyczyły udzielonych Spółce Marywilska 44 gwarancji zapłaty:

- gwarancja udzielona przez Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji na zabezpieczenie płatności z tyt. umowy dzierżawy gruntu. Gwarancja udzielona jest do kwoty 1.032 tys. PLN
- gwarancja udzielona przez Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa ZGN w Dzielnicy Białoleka na zabezpieczenie realizacji płatności z tyt. umowy dzierżawy gruntu. Gwarancja udzielona jest do kwoty 2.574 tys. PLN

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami z Grupy Kapitałowej MIRBUD dnia 29 grudnia 2012 roku zawarł umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja obciążenia 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.
- 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 przysługują odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie,
- umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Kwoty wynagrodzeń z tytułu udzielonych Zabezpieczeń zostało przedstawione w: Nocie 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółki 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. Wzrost wartości indeksów WIBOR 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).

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	15 543	46 729		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	144 198	185 319		
Razem	159 741	232 049	-	-

Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i obligacji Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT nominowane w walucie krajowej.

Ryzyko zmiany stóp procentowych dotyczy również wyceny zobowiązań leasingowych (kwalifikowane w tabeli

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

niżej jako inne zobowiązania finansowe). Spółka w toku bieżącej działalności jest dzierżawcą gruntów położonych przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie, która to umowa zgodnie z MSSF 16 została zakwalifikowana jako leasing. Zmiana stóp procentowych może mieć wpływ na wycenę zobowiązań leasingowych.

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

Spółki z Grupy JHM dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich. Wzrost wartości indeksu WIBOR powodujący wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki.

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o	spadek o	wzrost o	spadek o
	31.12.2024	1%	1%	1%	1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	15 543	-126	126	155	-155
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	144 197	-1 168	1 168	1 442	-1 442
Razem	159 740	-1 294	1 294	1 597	-1 597

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na:	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o	spadek o	wzrost o	spadek o
	31.12.2023	1%	1%	1%	1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	46 729	-379	379	467	-467
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	185 319	-1 501	1 501	1 853	-1 853
Razem	232 049	-1 880	1 880	2 320	-2 320

Ryzyko zmiany kursów walut

Spółka rozpoznaje ryzyko zmiany kursów walut, ponieważ uzyskuje część przychodów z najmu denominowanych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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

Ryzyko 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 dyrektywę Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych. Spółka planując kolejne projekty stara się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

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

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

Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Spółkę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Spółki jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności. Spółka podejmuje szereg działań mających na celu utrzymanie adekwatnego poziomu płynności m.in. poprzez: opracowywanie i cykliczną aktualizację szczegółowych planów krótkoterminowych wpływów i wydatków, opracowywanie planów przepływów gotówkowych w perspektywach: średnio i długo-terminowe, dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb spółki oraz współpraca ze stabilnymi instytucjami finansowymi.

Zarządzanie płynnością Grupy

- - 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 związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

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

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

Ryzyko związane wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki.

Działania wojenne w Ukrainie w ocenie Zarządu Spółki nie miały bezpośredniego wpływu na działalność

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

deweloperską w omawianym okresie. Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT prowadzą działalność gospodarczą na terenie Polski, nie zatrudniały i nie zatrudniają obywateli Ukrainy, nie prowadziły też wymiany handlowej z Ukrainą.

Wpływ wojny w Ukrainie na wyniki osiągnięte 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.

Agresja Rosji na Ukrainę i trwający konflikt zbrojny w tym kraju może mieć wpływ na rynek najmu nieruchomości komercyjnych. Obawy Polaków o rozprzestrzenienie konfliktu na teren Polski oraz ogólne obniżenie nastrojów konsumenckich może spowodować niższą skłonność do wydawania środków pieniężnych na dobra konsumpcyjne oraz mniejszą odwiedzalność centrów handlowych. To w kolejności może przełożyć się na mniejsze obroty najemców i większą presję na obniżenie poziomów czynszów w galeriach handlowych lub na pogorszenie sytuacji finansowej najemców i problemy ze ściągalnością wierzytelności z tytułu wynajmu.

Jednocześnie obniżenie wydatków konsumpcyjnych w Polsce może wpłynąć na rynek nieruchomości magazynowych – mniejsza sprzedaż może przełożyć się na obniżenie produkcji w wielu branżach, a tym samym na spadek popytu na powierzchnię magazynową. Tym samym istnieje ryzyko pogorszenia stawek czynszów na tym rynku oraz problemy z pozyskaniem najemców.

Nałożone sankcje gospodarcze na Rosję i Białoruś spowodowały obniżenie importu wielu istotnych dóbr, w tym przede wszystkim surowców energetycznych i budowlanych oraz produktów spożywczych. Przełożyło się to na znaczące wzrosty cen tych produktów, co w konsekwencji było jednym z czynników warunkujących bardzo wysoki poziom inflacji w Polsce i Europie. Wysokie ceny dóbr i usług przekładają się na większe koszty funkcjonowania obiektów zarządzanych przez Spółkę, co może doprowadzić do pogorszenia się wyników finansowych.

Innym aspektem ograniczeń w imporcie wielu dóbr i usług są problemy z pozyskaniem towarów przez niektórych najemców powierzchni handlowej w ramach kompleksu handlowego w Warszawie. Może przełożyć się to na problemy finansowe tych najemców lub na chęć do wynajmu powierzchni handlowej (ryzyko obniżenia wskaźnika komercjalizacji).

Jednocześnie wysokie wskaźniki inflacji i stóp procentowych wpływają na większe koszty finansowania działalności najemców, w tym między innymi koszty finansowania zapasów i innych aktywów obrotowych. Przy utrudnionym dostępie do towarów może przełożyć się to na pogorszenie sytuacji finansowej najemców.

Wszystkie te zjawiska poszerzają obszar niepewności i w przypadku przedłużania się wojny w Ukrainie mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy. 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.

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 osiąmane przez Grupę, 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną

Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku. Decydujące są też zachowania i trendy konsumenckie.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na rynek wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, oraz sytuację finansową jak również perspektywy dalszego rozwoju Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

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 Grupy.

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 Spółek, 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 uchylecia. 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.

Poza projektami deweloperskimi rozwijanymi przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A., przedsięwzięciem narażonym na to ryzyko jest odbudowa zniszczonego Centrum Handlowego Marywilka 44. Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali i domów w ramach tych inwestycji. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. 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 przełożyć się na dodatkowe koszty realizacji inwestycji. W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka dokłada starań aby monitorować płatności swoich generalnych wykonawców wobec zgłoszonych przez nich podwykonawców.

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

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

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami bądź

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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

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

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

W szczególności realizacja założonej przez Grupę JHM 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.

Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT dokładają 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 Grupa 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Ryzyko związane w finansowaniu rozwoju kredytami bankowymi

W celu sfinansowania swojej działalności Grupa zaciąga kredyty inwestycyjne oraz emituje obligacje. Mimo dobrej kondycji finansowej Grupy, 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 Grupa 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 Spółki będą one zmuszone 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.

Ryzyko związane z konkurencją w sektorze deweloperskim

Regiony kraju, w których głównie działa Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. – 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.

Zgodnie z przyjętą strategią, 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 perspektywę jej 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 JHM DEVELOPMENT 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, gdzie grunt jest już posiadany.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

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

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

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

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

Coraz częściej właściwe organy administracji żądają od deweloperów wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy 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 któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

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

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

Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych

Główna działalność Grupy w zakresie najmu powierzchni handlowej i usługowej obejmuje najem na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44. Zarządzany przez Spółkę MARYWILSKA 44 należy do grupy obiektów handlowych promujących różnorodność ofert sklepów sieciowych i prowadzących działalność małych podmiotów gospodarczych, wciąż jest to rynek bardzo rozdrobniony. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach działalności Spółki. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty gospodarcze zbudują duże kompleksy handlowe, które będą bezpośrednio konkurować z obiektami handlowymi przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki. W takiej sytuacji Spółka mogłaby utracić niektórych odbiorców, co ograniczyłoby wielkość oferty i pogorszyłoby pozycję konkurencyjną Spółki. Spółka minimalizuje to ryzyko, poprzez zapewnienie w ramach współpracy szereg korzyści dodatkowych wynikających z współpracy ze Spółką.

Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym

Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. w reakcji na pożar, który strawił budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 niezwłocznie podjęła działania mające na celu zorganizowanie miejsc handlowych w tymczasowych kontenerach zlokalizowanych na parkingu obok spalonego Centrum Hal Targowych starając się zapewnić miejsce do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego Marywilska 44. Działania Spółki ukierunkowane na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności i jak największe obłożenie powierzchni najmu w odbudowanej hali. Istnieje ryzyko, że ta forma tymczasowej działalności nie zdoła przyciągnąć dostatecznie dużej liczby klientów dokonujących zakupów i w rezultacie, najemcy zrezygnują z dotychczasowej działalności na terenie Tymczasowego Miasteczka Handlowego.

Ryzyko niez uzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej

W związku z pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r. zniszczeniu uległo Centrum Handlowe Marywilska 44 położone przy ul. Marywilska 44 w Warszawie będące własnością Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. Spalone Centrum było objęte polisą ubezpieczeniową, m.in. od ognia. Istnieje ryzyko odmowy przez Ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania lub znacznego zmniejszenia odszkodowania. Do dnia 31.12.2024 roku wydane zostały trzy kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy

w łącznej wysokości 38 000 tys. zł. W dniu 7 marca 2025 roku ubezpieczyciel podjął decyzję o wypłacie kolejnej

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 27 000 tys. zł. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zakończyły się jeszcze czynności mające na celu stwierdzenie przyczyn pożaru i nie ma możliwości przewidzenia jak to wpłynie na wypłatę odszkodowania przez Ubezpieczyciela. Odmowa wypłaty środków z polisy wpłynęłaby negatywnie na przyszłe wyniki osiągnięte przez Spółkę MARYWILSKA 44, co przełoży się na wycenę udziałów w tym podmiocie.

Zarząd Spółki stoi na stanowisku iż zarówno dokonana analiza posiadanych przez Spółkę polis ubezpieczeniowych, jak i dotychczasowe ustalenia dokonane po zdarzeniu, nie wskazują na wystąpienie ryzyka odmowy wypłaty na rzecz Spółki odszkodowania w związku ze szkodą powstałą na skutek pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024 r.

Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. działalność zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Marywilskiej 44 prowadzi na terenach dzierżawionych od Miasta Stołecznego Warszawa oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji. Obecne umowy dzierżawy gruntów na których Spółka prowadzi działalność operacyjną kończą się w 2034 oraz w 2036 roku. Przedłużenie ww. umów jest jednym z kluczowych czynników wpływających na decyzję w zakresie rozwoju Spółki, w tym powrót do pierwotnej skali działalności. Spółka identyfikuje ryzyko związane z przeciągającym się procesem negocjacji, a tym samym wpływ na możliwość podjęcia strategicznych decyzji rozwojowych.

Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44

Podjęte działania związane z tymczasową działalnością na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 (Tymczasowe Miasteczko Handlowe oraz Park Handlowy) obarczone są ryzykiem nieosiągnięcia dostatecznie dużej skali działalności, co pozwoliłoby na odtworzenie hali, jej pełną komercjalizację w przyszłości oraz osiągnięcie progu rentowności dla działalności Spółki. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma możliwości przewidzenia jak będzie rozwijała się działalność w Tymczasowym Miasteczku Handlowym. Brak przywrócenia dawnej skali działalności może przełożyć się negatywnie na sytuację finansową Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

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 strukturę 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.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Kredyty, obligacje i leasing ogółem	159 740	120 008
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-71 083	-47 554
Zadłużenie netto	88 657	72 454
Kapitał własny	528 956	616 333
Kapitał ogółem	617 612	688 786
Wskaźnik zadłużenia	14,4%	10,5%

Wskaźnik zadłużenia Grupy wynosi 14,4% i jest wyższy o 3,9pp względem stanu na koniec 2023r. Grupa utrzymuje relatywnie niski poziom zadłużenia, na który w dużej mierze składa się wartość zobowiązania z tytułu użytkowania aktywa kwalifikowanego jako leasing (dzierżawa terenu przez spółkę Marywilska 44) w wysokości 99.014 tys.PLN.

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2023
Dług netto	88 657	72 454
EBITDA	34 758	62 289
Kapitał własny	528 956	616 333
Aktywa razem	773 918	999 943
Dług netto/EBITDA	2,6	1,2
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,7	0,6

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

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

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