

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**



**GRUPA KAPITAŁOWA  
JHM DEVELOPMENT**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ



## Spis treści

I.	KOMENTARZ EMITENTA DO DANYCH FINANSOWYCH OBJĘTYCH RAPORTEM .....	7
II.	PODSTAWOWE DANE FINANSOWE .....	9
III.	INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ .....	13
	Przedmiot działalności:.....	14
	Czas trwania .....	14
	Zarząd i Rada Nadzorcza.....	15
	Podmioty zależne i metoda konsolidacji .....	17
IV.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM .....	19
	Podstawa sporządzenia .....	19
	Oświadczenia Zarządu .....	19
	Kontynuacja działalności .....	19
	Waluta funkcjonalna .....	19
V.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	20
VI.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	21
VII.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	23
VIII.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	25
IX.	STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	28
	Wartości niematerialne .....	28
	Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	30
	Wartość firmy .....	30
	Rzeczowe aktywa trwałe .....	30
	Prawo wieczystego użytkowania gruntu .....	32
	Leasing .....	32
	Nieodnawialne zasoby naturalne .....	33
	Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia .....	34
	Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego .....	34
	Nieruchomości inwestycyjne.....	34
	Zapasy .....	35
	Należności.....	36

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Rozliczenia międzyokresowe .....	37
Rozliczenia międzyokresowe przychodów .....	37
Instrumenty finansowe .....	37
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego .....	38
Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania.....	38
Rachunkowość zabezpieczeń .....	39
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń.....	39
Kapitał własny.....	39
Kredyty bankowe i pożyczki .....	40
Zobowiązania.....	40
Zobowiązania warunkowe.....	40
Rezerwy .....	41
Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	41
Przychody .....	42
Koszty .....	43
Transakcje w walutach obcych.....	43
Podatek dochodowy.....	44
Zysk na jedną akcję.....	45
Połączenia i konsolidacja .....	45
Zasada zakazu kompensat.....	47
Rachunek przepływów pieniężnych .....	47
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich .....	47
Pozycje wyjątkowe .....	48
Segmenty z działalności.....	48
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie.....	48
X. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	50
XI. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.....	50
XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	53
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	53
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne.....	57
Nota 3. Wartości niematerialne .....	59

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych .....	61
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności .....	65
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe .....	65
Nota 7. Aktywa biologiczne .....	66
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) .....	67
Nota 9. Zapasy .....	67
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	68
Nota 11. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania .....	68
Nota 12. Kapitały .....	69
Nota 13. Rezerwy .....	71
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań .....	71
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe .....	74
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) .....	75
Nota 17. Przychody ze sprzedaży .....	76
Nota 18. Koszt własny sprzedaży .....	77
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności .....	78
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty .....	79
Nota 21. Koszty finansowe .....	82
Nota 22. Podatek dochodowy .....	83
Nota 23. Inne całkowite dochody .....	85
Nota 24. Zysk na jedną akcję .....	86
Nota 25. Segmenty operacyjne .....	87
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi .....	91
Nota 27. Instrumenty finansowe .....	92
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta .....	96
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych .....	96
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi .....	96
Nota 31. Połączenia przedsiębiorstw .....	96

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne .....	96
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym .....	96
Nota 34. Struktura zatrudnienia .....	97
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone .....	97
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności .....	97
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach .....	98
Nota 38. Sprawy sądowe .....	100
Nota 39. Zobowiązania warunkowe .....	100
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem .....	101
Ryzyko zmiany stóp procentowych .....	101
Ryzyko zmiany kursów walut .....	101
Ryzyko płynności .....	102
Ryzyko COVID-19 .....	102
Zarządzanie płynnością Spółki .....	103
Nota 41. Zarządzanie kapitałem .....	104
XI. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	106
XII. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	107
XIII. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	109
XI. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	110
SEGMENTY OPERACYJNE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. ....	112
KOSZTY RODZAJOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. ....	114
POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. ....	115
KOSZTY FINANSOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. ....	116
XII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	117

## **I. KOMENTARZ EMITENTA DO DANYCH FINANSOWYCH OBJĘTYCH RAPORTEM**

Marzec tego roku zaskoczył nas wszystkich niespotykaną sytuacją pandemiczną i związanymi z nią restrykcjami mającymi decydujący wpływ na załamanie gospodarcze w kraju i na świecie. W pierwszych tygodniach wystąpienia pandemii koronawirusa COVID-19 rządzący zdecydowali się na lockdown w przemyśle i usługach, co miało ogromny wpływ na zachowania konsumenckie. Sytuację tę choć w różnym stopniu odczuły, zarówno branża deweloperska jak i sektor wynajmu nieruchomości komercyjnych.

W drugiej połowie marca klienci wstrzymali decyzje zakupu mieszkań na rynku pierwotnym. W związku z niepewnością zatrudnienia i rozwoju sytuacji gospodarczej w kraju potencjalni klienci odkładali decyzje zakupowe na później lub rezygnowali z zakupu mieszkania. W tym czasie Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. odnotowała 68-procentowy spadek sprzedaży w porównaniu z lutym – ostatnim miesiącem przed pandemią. W kolejnych miesiącach odnotowaliśmy jednak stopniową odbudowę zainteresowania nabywców i liczby podpisywanych umów. Oceniamy, że ustabilizowanie się sytuacji gospodarczej po zniesieniu stanu epidemii wpłynie na stopniową poprawę nastrojów konsumenckich i dalszy wzrost liczby sprzedawanych lokali mieszkalnych.

Nadzwyczajna sytuacja epidemiczna dotknęła w większym stopniu działalność Grupy w segmencie wynajmu powierzchni komercyjnych. W zarządzanym przez spółkę MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. kompleksie handlowym zdecydowaną większość najemców dotknął zakaz prowadzenia działalności w okresie od 14 marca do 6 czerwca br., co miało decydujący wpływ na wynik finansowy tego podmiotu w II kwartale bieżącego roku. W tym czasie Spółka podjęła szereg działań mających na celu ograniczenie kosztów i wydatków związanych ze zmieniającą się sytuacją na rynku wynajmu nieruchomości. Między innymi Zarząd Spółki zwrócił się z wnioskiem o uzyskanie pomocy publicznej w postaci umorzenia części opłat należnych wobec administracji publicznej i stanowiących istotny składnik kosztów działalności Spółki. Po zdjęciu zakazu działalności nastąpił wzrost liczby klientów odwiedzających kompleks handlowy MARYWILSKA 44. Na odbudowanie poziomu frekwencji sprzed pandemii trzeba będzie jednak jeszcze poczekać.

W pierwszym półroczu 2020 roku Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT zanotowała wzrost skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży o 10% r/r. Wynik ten jest efektem wzrostu sprzedaży gotowych mieszkań o 12,1 mln zł na skutek prowadzonej szerokiej akcji inwestycyjnej, przy jednoczesnym spadku o 7,4 mln zł przychodów w segmencie wynajmu nieruchomości. Ponieważ działalność wynajmu charakteryzuje się znacznie wyższą rentowością sprzedaży w porównaniu do działalności deweloperskiej, zmiany wartości przychodów miały znaczący wpływ na osiągnięte zyski. W omawianym okresie Grupa wypracowała skonsolidowany zysk operacyjny w wysokości 6 mln złotych (spadek o 32% r/r) oraz zysk netto w wysokości 2,2 mln złotych (spadek o 61% r/r).

Na dzień publikacji niniejszego raportu nie jest możliwe określenie terminu całkowitego zniesienia

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

---

obostrzeń związanych z wciąż trwającym stanem epidemicznym. Od maja jednak trwa dynamiczna odbudowa życia gospodarczego w Polsce i wydaje się mało prawdopodobnym, aby w kraju powrócono do tak radykalnego „zamknięcia gospodarki” jak to miało miejsce w marcu. Jest niemal pewne, że w kolejnych miesiącach będziemy musieli przyzwycząić się do funkcjonowania w obecnych warunkach, ale wiele na to wskazuje, że okres zapaści gospodarczej mamy już za sobą. Uważamy, że wpłynie to na poprawę nastrojów konsumenckich, co przyczyni się również do poprawy wyników finansowych Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w drugiej połowie 2020 roku w obydwu segmentach działalności.



## II. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

### DANE SKONSOLIDOWANE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
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=			4,4413	4,2880
Przychody ze sprzedaży	51 655	46 952	11 631	10 950
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 987	8 848	1 348	2 063
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 677	7 062	828	1 647
Zysk (strata) netto	2 215	5 773	499	1 346
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	2 215	5 773	499	1 346
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 012	-5 960	1 804	-1 390
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 210	-1 687	-498	-393
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 899	8 818	-878	2 056
Przepływy pieniężne netto razem	1 904	1 171	429	273
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,03	0,08	0,01	0,02
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,03	0,08	0,01	0,02

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=				4,4660	4,2585	4,2520
Aktywa razem	533 460	510 643	507 882	119 449	119 911	119 446
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	164 176	143 574	152 957	36 761	33 715	35 973
Zobowiązania długoterminowe	61 040	61 353	68 687	13 668	14 407	16 154
Zobowiązania krótkoterminowe	92 734	72 233	75 280	20 764	16 962	17 705
Kapitał własny	369 284	367 069	354 925	82 688	86 197	83 473
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	38 737	40 625	40 687
Liczba akcji w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,34	5,30	5,13	1,19	1,25	1,21
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,34	5,30	5,13	1,19	1,25	1,21

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

**DANE JEDNOSTKOWE**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
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=			4,4413	4,2880
Przychody ze sprzedaży	35 989	23 909	8 103	5 576
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 326	2 989	974	697
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 937	2 982	886	695
Zysk (strata) netto	3 119	2 380	702	555
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	3 119	2 380	702	555
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 317	-7 314	747	-1 706
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-787	-3 456	-177	-806
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 452	11 701	-327	2 729
Przepływy pieniężne netto razem	1 078	931	243	217
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,05	0,03	0,01	0,01
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,05	0,03	0,01	0,01

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=				4,4660	4,2585	4,2520
Aktywa razem	398 420	378 650	378 470	89 212	88 916	89 010
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	99 356	82 705	89 241	22 247	19 421	20 988
Zobowiązania długoterminowe	26 502	26 429	33 199	5 934	6 206	7 808
Zobowiązania krótkoterminowe	72 457	55 798	55 549	16 224	13 103	13 064
Kapitał własny	299 064	295 945	289 230	66 965	69 495	68 022
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	38 737	40 625	40 687
Liczba akcji w tys.sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,32	4,28	4,18	0,97	1,00	0,98
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,32	4,28	4,18	0,97	1,00	0,98

### III. 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
Poczta elektroniczna	<a href="mailto:sekretariat@jhmdevelopment.pl">sekretariat@jhmdevelopment.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.jhmdevelopment.pl">www.jhmdevelopment.pl</a>

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 Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (dalej: GPW).

Dnia 13 marca 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 04/2020 w sprawie wycofania akcji JHM DEVELOPMENT S.A. z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

W dniu 14 lipca 2020 r. Komisja Nadzoru Finansowego podjęła decyzję w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, w której wskazano 28 lipca 2020 r. jako dzień, po upływie którego nastąpi wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Z dniem 28 lipca 2020 r., w związku z wycofaniem przez Zarząd GPW akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym, Spółka utraciła status spółki publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005r o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych i przestała podlegać obowiązkowi, w tym obowiązkowi informacyjnym, właściwym dla spółek publicznych.

## Przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

## Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

## Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Biskupska Regina	Prezes Zarządu
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu
Mirgos Kaja	Członek Zarządu (od 02.01.2020r.)

  

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Borzykowski Waldemar	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. dnia 17 grudnia 2019 r. podjęła uchwałę nr XIV/2019 w sprawie powołania z dniem 2 stycznia 2020r. do składu Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. Pani Kai Moniki Mirgos.

**Struktura grupy kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania.**





## 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
Poczta elektroniczna	<a href="mailto:sekretariat@marywilska44.waw.pl">sekretariat@marywilska44.waw.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.marywilska44.waw.pl">www.marywilska44.waw.pl</a>

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa 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.

Nazwa jednostki	JHM 1 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361855968
REGON	101288135
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18A; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	<a href="mailto:sekretariat@jhmdevelopment.pl">sekretariat@jhmdevelopment.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.jhmdevelopment.pl">www.jhmdevelopment.pl</a>

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

---

Nazwa jednostki	JHM 2 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361856465
REGON	101387140
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18A; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	<a href="mailto:sekretariat@jhmdevelopment.pl">sekretariat@jhmdevelopment.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.jhmdevelopment.pl">www.jhmdevelopment.pl</a>

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

---

## **IV. 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. 2018.757 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 01.01.2020r. do 30.06.2020r. 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.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełnili warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

### **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.

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

## V. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	17	51 655	46 952
Koszt własny sprzedaży	18	-40 993	-31 714
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>10 662</b>	<b>15 238</b>
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	2 291	1 144
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-6 966	-7 534
<b>EBIT</b>		<b>5 987</b>	<b>8 848</b>
Koszty finansowe	21	-2 310	-1 786
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>3 677</b>	<b>7 062</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-1 462	-1 289
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>2 215</b>	<b>5 773</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>			
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>2 215</b>	<b>5 773</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>2 215</b>	<b>5 773</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	23		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>			
<b>Łącznie całkowite dochody</b>			
Łączne całkowite dochody			
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		2 215	5 773
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>2 215</b>	<b>5 773</b>

## VI. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>257 738</b>	<b>257 049</b>	<b>254 623</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	15 291	13 121	8 144
Nieruchomości inwestycyjne	2	225 007	226 532	228 351
Wartości niematerialne	3	744	821	847
Aktywa finansowe długoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	5 128	3 717	3 717
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	11 012	12 276	12 502
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	556	581	436
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8			626
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>275 722</b>	<b>253 594</b>	<b>253 259</b>
Zapasy	9	248 850	222 199	217 853
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	521		144
Należności handlowe i pozostałe należności	6	11 130	19 272	21 239
Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	13 563	11 659	12 142
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	1 658	465	1 882
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>		<b>533 460</b>	<b>510 643</b>	<b>507 882</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>369 284</b>	<b>367 069</b>	<b>354 925</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		2 215	17 916	5 773
Pozostałe kapitały		194 069	176 153	176 153
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>71 185</b>	<b>70 920</b>	<b>77 411</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	10 107	9 509	8 702
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	38	58	22
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	58 361	58 915	66 648
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	2 679	2 438	2 039
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>92 991</b>	<b>72 655</b>	<b>75 546</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	159	287	265
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	5 735	6 102	10 755
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	86 998	65 543	64 525
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		588	
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	99	135	
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>		<b>533 460</b>	<b>510 643</b>	<b>507 882</b>

## VII. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>3 677</b>	<b>7 062</b>
Amortyzacja		242	199
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		-2	
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-11	
Koszty finansowania zewnętrznego		2 979	2 765
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		21 697	18 097
Zmiana stanu należności		9 407	3 951
Zmiana stanu zapasów		-26 651	-33 872
Zmiana stanu rezerw		-148	72
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-1 228	-989
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>9 961</b>	<b>-2 716</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-1 949	-3 244
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>8 012</b>	<b>-5 960</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych			2 153
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-2 227	-5 421
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		1 417	1 581
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Nabycie udziałów		-1 400	
Spłata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji			
Otrzymane dywidendy i odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-2 210</b>	<b>-1 687</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Wpływy od akcjonariuszy			
Wypłaty na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		21 106	30 319
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-19 906	-17 859
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu			
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-2 979	-2 765
Pozostałe wpływy finansowe			
Pozostałe wydatki finansowe-wykup obligacji		-2 119	-876
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>-3 899</b>	<b>8 818</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		11 659	10 971
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>1 904</b>	<b>1 171</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>13 563</b>	<b>12 142</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		9 393	9 804



## VIII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2019</b>	<b>173 000</b>	<b>81 595</b>			<b>77 122</b>	<b>17 436</b>			<b>349 153</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						5 773			5 773
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
<b>Stan na 30-06-2019</b>	<b>173 000</b>	<b>99 031</b>			<b>77 122</b>	<b>5 773</b>			<b>354 926</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2019</b>	<b>173 000</b>	<b>81 595</b>			<b>77 122</b>	<b>17 436</b>			<b>349 153</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						17 916			17 916
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
<b>Stan na 31-12-2019</b>	<b>173 000</b>	<b>99 031</b>			<b>77 122</b>	<b>17 916</b>			<b>367 069</b>
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego		17 436				-17 436			

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę zgodnie z wnioskiem Zarządu Spółki, pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr III/2019 z dnia 23 kwietnia 2019 r. o wyłączeniu w całości od podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i przeznaczenie go na zwiększenie kapitału zapasowego.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarząd Spółki po uzyskaniu informacji o wniesieniu pozwu o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy złożył odpowiedź na pozew z wnioskiem o jego oddalenie w całości. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania sprawa nie została rozstrzygnięta przez Sąd.

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>	<b>173 000</b>	<b>99 031</b>			<b>77 122</b>	<b>17 916</b>			<b>367 069</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		17 916				2 215			20 131
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-17 916			-17 916
<b>Stan na 30-06-2020</b>	<b>173 000</b>	<b>116 947</b>			<b>77 122</b>	<b>2 215</b>			<b>369 284</b>
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego									

## IX. 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 odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna 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

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków lub strat.

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

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

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które jeszcze nie są użytkowane (w budowie), poddaje się co roku weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne. W przypadku pozostałych wartości niematerialnych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. Ewentualny odpis aktualizujący ujemnie 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 określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków i są ujmowane w rachunku zysków i strat.

### **Koszty prac badawczych i rozwojowych**

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

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

### **Wartość firmy**

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

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

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

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

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

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

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna 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 odzyskiwalna 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 użytkowania.

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

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

## **Prawo wieczystego użytkowania gruntu**

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

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

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

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

## **Leasing**

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na leasingobiorcę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do



niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego amortyzowane są według takich samych zasad, jak stosowane do aktywów własnych. W sytuacji jednak, gdy brak wystarczającej pewności, że sporządzający sprawozdanie finansowe uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Aktywa oddane w leasing finansowy prezentowane są w bilansie jako należności w kwocie równej inwestycji netto. Inwestycja netto jest to suma minimalnych należnych leasingodawcy opłat leasingowych wynikających z umowy leasingu finansowego oraz ewentualnej niegwarantowanej wartości końcowej przypisanej leasingodawcy zdyskontowanej o stopę procentową leasingu. Przychody finansowe powstałe z tytułu oddania danego składnika aktywów w leasing finansowy są ujmowane w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu na inwestycji leasingowej netto.

### **Nieodnawialne zasoby naturalne**

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

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

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

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa nieodnawialnych zasobów naturalnych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tego aktywa pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna 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 odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

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

### **Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia**

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

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

### **Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego**

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

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

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

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

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne to grunty oraz budynki i budowle nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z tytułu przyrostu wartości tych aktywów lub innych pożytków, np. osiągnięcia

przychodów z tytułu przychodów z czynszów dzierżawnych. Aktywa te nie są użytkowane przez Spółkę.

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

## Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wycena zapasów na dzień bilansowy następuje wg cen nabycia lub zakupu, kosztu wytworzenia nie wyższych jednak od cen ich sprzedaży netto (wartości netto możliwej do uzyskania). Wartość netto

możliwa do uzyskania jest to różnica między szacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej a szacowanymi kosztami wykończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

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

- 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. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Przy określaniu wielkości odpisu aktualizującego należności kierownictwo jednostki przy udziale służb finansowo-księgowych bierze pod uwagę wszelkie ryzyka i zdarzenia mogące mieć wpływ na prawdopodobieństwo ekonomicznej utraty wartości tej pozycji, ze szczególnym uwzględnieniem:

- o znanych informacji na temat finansowej i ekonomicznej sytuacji dłużnika,
- o toczących się ewentualnych postępowań sądowych i egzekucyjnych w stosunku do dłużnika,
- o bieżących relacji z dłużnikiem,
- o struktury wiekowej pozycji.

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

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

W przypadku krótkoterminowych należności handlowych, które nie mają znaczącego elementu finansowania, Spółka stosuje podejście uproszczone wymagane w MSSF 9 i wycenia odpisy z tytułu utraty wartości w wysokości strat kredytowych oczekiwanych w całym okresie życia należności od momentu jej początkowego ujęcia. Spółka stosuje matrycę odpisów, w której podpisuje się dla należności handlowych zaliczanych do różnych przedziałów wiekowych lub okresów przeterminowania. Na potrzeby ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności handlowe są

grupowane na podstawie prawdopodobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. W celu określenia ogólnego współczynnika niewypełnienia zobowiązań przeprowadzono analizę nieściągalności za ostatnie 3 lata. Współczynnik nieściągalności określono dla następujących okresów: do 30 dni, od 30 do 60 dni, od 60 do 90 dni i powyżej 90 dni.

Odpis z tytułu utraty wartości oblicza się uwzględniając współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda należności niespłaconych na dzień bilansowy dla każdego przedmiotu analizy wiekowej.

## 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 biernie 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,
- 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;

- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności;
- aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;
- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku;
- 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.

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:

- 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 Spółki.

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

Niepodzielony wynik finansowy obejmuje: kwoty powstałe z podziału zysku, niepodzielony wynik z lat

ubiegłych, skutki błędów poprzednich okresów.

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

### **Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

### **Zobowiązania**

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

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

### **Zobowiązania warunkowe**

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

- 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 wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

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

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Spółka tworzy rezerwy na przyszłe naprawy gwarancyjne na drodze szacunków opartych na przeszłych zdarzeniach związanych z poniesionymi wydatkami z tego tytułu.

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

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

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

## Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

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

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

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

wyniku umowy została usunięta, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy.

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

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

Dywidendy wykazuje się w momencie ustalenia praw jednostki do ich otrzymania. Przychody z transakcji barterowych wykazuje się tylko wtedy, gdy mają one treść ekonomiczną.

## Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

- 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 NPB ogłoszony na dzień poprzedzający dzień przeprowadzenia transakcji. Za kurs natychmiastowej realizacji na dzień bilansowy przyjmuje się kurs średni NBP ogłoszony na dzień bilansowy.

## Podatek dochodowy

Na obowiązkowe obciążenia wyniku składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony. Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

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

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

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

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy,

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

## Zysk na jedną akcję

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

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

## Połączenia i konsolidacja

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięcia realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

Zmiany udziału własnościowego w jednostkach zależnych, które nie skutkują utratą kontroli transakcje

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

W momencie utraty kontroli przez grupę ewentualny zachowany udział w jednostce podlega wycenieniu 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 ujmują 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 przejściu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejściu 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 odzyskiwalną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego wszystkie łączące się podmioty znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron zarówno przed, jak i po połączeniu oraz kontrola ta nie jest tymczasowa. W szczególności, chodzi tu o takie transakcje, jak transfer spółek lub przedsięwzięć pomiędzy jednostkami Grupy lub połączenie jednostki dominującej z jej jednostką zależną. „Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy



jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą Spółka stosuje metodę łączenia udziałów.

## Zasada zakazu kompensat

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

## Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

## Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

sprawozdania te również uwzględniały dokonane zmiany zasad rachunkowości.

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

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

### Pozycje wyjątkowe

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

### Segmenty z działalności

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Spółka identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty, które są regularnie weryfikowane przez Zarząd w celu alokacji zasobów do poszczególnych segmentów oraz oceny wyników ich działalności.

Ocena działalności segmentów dokonywana jest głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT

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

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

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

### Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania wyniku umowy o usługę budowlaną. Ocena opiera się na analizie prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści ekonomicznych związanych z daną umową. Przychody z wykonania kontraktów



budowlanych ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. Budżety kontraktów podlegają formalnemu procesowi aktualizacji. Jeżeli stopień zaawansowania usługi nie może być na dzień bilansowy wiarygodnie ustalony, przychód ustala się w wysokości poniesionych kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania.

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości akcji (udziałów) w jednostkach zależnych. Test na utratę wartości, ośrodka wypracowującego środki pieniężne, opiera się o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych (metoda DCF), generowanych przez spółkę. Analogicznie test na utratę wartości przeprowadzany jest dla wartości firmy.

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

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

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Jednostki szacowania proporcji dotychczas poniesionych kosztów umowy w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy. W uzasadnionych przypadkach, gdy metoda ta nie odzwierciedlałaby wiarygodnie stanu zaawansowania wykonania umowy, może być stosowana inna metoda, rzetelnie odzwierciedlająca stan zaawansowania realizacji umowy.

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Jednostka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Jednostka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej w oparciu o metodę DCF opartą

o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

## **X. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Sporządzający sprawozdanie finansowe nie zmienił w bieżącym roku obrotowym zasad w polityce rachunkowości innych niż wymaganych przepisami prawa (o ile wystąpiły, opisane w oddzielnej części sprawozdania), w głównej mierze wynikające ze zmian w MSSF zatwierdzonych do stosowania przez Unię Europejską.

## **XI. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI**

Następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE oraz weszły w życie od dnia 1 stycznia 2018 roku	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące	nie miały istotnego wpływu na

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)	sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
<b>Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2019r.</b>	<b>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</b>
MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 9 "Instrumenty Finansowe" - prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 28 :Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych" - wycena inwestycji długoterminowych	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczny program poprawek 2015 - 2017:	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek" - wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

- Zmiany do MSSF 11 "Wspólne ustalenia umowne" - brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 23 :Koszty finansowania zewnętrznego" - kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowanego składnika aktywów, w sytuacji gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze" - zmiany do programu określonych świadczeń	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
KIMSF 23 "Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego"	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
<b>Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2020r.</b>	<b>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</b>
Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 3 :Połączenia przedsięwzięć" - definicja przedsięwzięcia	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 2 oraz MSR 8 - definicja terminu "istotny"	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
<b>Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.</b>	<b>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</b>
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

## XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2019</b>									
Koszty	48	3 487	727		1 116	2 841			8 219
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 050	-645		-812				-2 507
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>48</b>	<b>2 437</b>	<b>82</b>		<b>304</b>	<b>2 841</b>			<b>5 712</b>
Zwiększenia	765	121	62		102	9 523			10 573
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia		-125	-61		-111	-2 867			-3 164
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-125	-34		-111				-270
Różnice kursowe									
<b>Stan na 31-12-2019</b>									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>813</b>	<b>2 433</b>	<b>83</b>		<b>295</b>	<b>9 497</b>			<b>13 121</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

**Stan na 01-01-2020**

<b>Koszty</b>	813	3 608	789	1 218	9 497		15 925
Umorzenie		-1 175	-706	-923			-2 804
Odpisy aktualizujące							
Wartość księgowa netto	813	2 433	83	295	9 497		13 121

**Stan na 30-06-2020**

<b>Koszty</b>	<b>813</b>	<b>14 624</b>	<b>792</b>	<b>1 765</b>	<b>256</b>		<b>18 249</b>
Zwiększenia w tym:		11 016	3	547	2 322		13 888
-nabycia		20	3		30		53
nabycia jednostki powiązane					2 292		2 292
-nadwyżki z przeszacowania							
-przeniesienia		10 996		547			11 543
-inne							
Zmniejszenia w tym:					-11 563		-11 563
-zbycie							
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży							
-inne					-11 563		-11 563

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

<b>Umorzenie</b>		<b>-1 260</b>	<b>-717</b>		<b>-982</b>				<b>-2 959</b>
Zwiększenia w tym:		-85	-11		-59				-155
-amortyzacja		-85	-11		-59				-155
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
<b>Wartość netto</b>	<b>813</b>	<b>13 364</b>	<b>75</b>		<b>783</b>	<b>256</b>			<b>15 290</b>
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Rzeczowe aktywa trwałe własne	15 291	13 121	8 144
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b>Razem</b>	<b>15 291</b>	<b>13 121</b>	<b>8 144</b>
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	11 338	10 124	5 394

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Odsetki	111	100	
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego	88	88	
<b>Razem</b>	<b>199</b>	<b>189</b>	

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Koszty			
Umorzenie			
<b>Razem</b>			



## Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2019</b>	<b>15 138</b>	<b>214 081</b>	<b>229 219</b>
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		214	214
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-3 613	-3 613
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		713	713
<b>Stan na 31-12-2019</b>	<b>15 138</b>	<b>211 394</b>	<b>226 532</b>
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			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-1 417	-1 417
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		-108	-108
<b>Stan na 30-06-2020</b>	<b>15 138</b>	<b>209 869</b>	<b>225 007</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Własne	225 007	226 532	228 351
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b>Razem</b>	<b>225 007</b>	<b>226 532</b>	<b>228 351</b>

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Aktywowane koszty leasingu			
Zmiany wartości godziwej			
<b>Razem</b>			

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Wartość księgowa	225 007	226 532	228 351
Przychody z czynszów	15 835	46 646	23 267
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-13 340	-27 690	-14 324
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			
<b>Razem:</b>	<b>2 495</b>	<b>18 956</b>	<b>8 943</b>
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
I			
II	225 007	226 532	228 351
III			
<b>Razem</b>	<b>225 007</b>	<b>226 532</b>	<b>228 351</b>

### Nota 3. Wartości niematerialne

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2019</b>						
Koszty			1 466			1 466
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-544			-544
Wartość księgowa netto			922			922
Zwiększenia			43		9	51
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-151			-151
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-151			-151
Różnice kursowe						
<b>Stan na 31-12-2019</b>						
<b>Wartość księgowa netto</b>			<b>814</b>		<b>9</b>	<b>822</b>
<b>Stan na 01-01-2020</b>						
Koszty			1 509		9	1 517
Umorzenie			-695			-695
Odpisy aktualizujące						
<b>Wartość księgowa netto</b>			<b>745</b>			<b>745</b>
<b>Stan na 30-06-2020</b>						
<b>Koszty</b>			<b>1 527</b>			<b>1 527</b>
Zwiększenia w tym:			18			18
-nabycia			18			18
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:					-9	-9
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne					-9	-9

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

<b>Umorzenie</b>	<b>-782</b>	<b>-782</b>
Zwiększenia w tym:		
-amortyzacja	-87	-87
-nabycia jednostki zależne		
-inne		
Zmniejszenia		
-zbycie		
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży		
-przeniesienia		
-inne		
Odpisy aktualizujące		
-odpisy aktualizujące		
-cofnięcia odpisów aktualizujących		
Różnice kursowe		
<b>Wartość netto</b>	<b>744</b>	<b>744</b>

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Wartości niematerialne własne	744	822	847
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym			
<b>Razem</b>	<b>744</b>	<b>822</b>	<b>847</b>
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie			

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b>Razem</b>			

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w wartościach niematerialnych i prawnych.

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Koszty	1 396	1 396	1 396
Umorzenie	-660	-625	-549
<b>Razem</b>	<b>736</b>	<b>771</b>	<b>847</b>

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

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

Aktywa finansowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych			
Inne	5 128	3 717	3 717
<b>Razem</b>	<b>5 128</b>	<b>3 717</b>	<b>3 717</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Marywińska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2019</b>	<b>9 002</b>	<b>10 302</b>	<b>67 261</b>	<b>86 565</b>
Zwiększenia				
Zmniejszenia				
Różnice kursowe				
<b>Stan na 31-12-2019</b>	<b>9 002</b>	<b>10 302</b>	<b>67 261</b>	<b>86 565</b>
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym				
Dopłaty do kapitałów				
Odwrócenia odpisów aktualizujących				
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą				
Przekwalifikowania z innych kategorii				
Pozostałe zwiększenia				
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych				
Odpisy aktualizujące				
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli				
Połączenia z jednostkami zależnymi				
Przekwalifikowania do innych kategorii				
Pozostałe zmniejszenia				
<b>stan na 30-06-2020</b>	<b>9 002</b>	<b>10 302</b>	<b>67 261</b>	<b>86 565</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Inne aktywa finansowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	30.06.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020	31.12.2019
<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>5 128</b>	<b>1 411</b>		<b>3 717</b>
<b>w jednostkach powiązanych</b>	<b>4 900</b>	<b>1 400</b>		<b>3 500</b>
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	4 900	1 400		3 500
<b>w pozostałych jednostkach</b>	<b>228</b>	<b>11</b>		<b>217</b>
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu	228	11		217
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>				
<b>w jednostkach zależnych i współzależnych</b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>w jednostkach stowarzyszonych</b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>w pozostałych jednostkach</b>				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>Razem</b>	<b>5 128</b>	<b>1 411</b>		<b>3 717</b>

Aktywa finansowe stanowią udziały Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w jednostce EXPO MAZURY S.A. w likwidacji. Jednostka nie sprawuje kontroli ani współkontroli nad jednostką. Udziały w jednostce wyceniane są wg ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, zdaniem Zarządu, nie ujawniły się żadne okoliczności wymagające dokonania korekty wartości.

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Spółka EXPO MAZURY jest jednostką zależną w ramach Grupy Kapitałowej MIRBUD w skład której wchodzi spółka MARYWILSKA 44.

Tabela na dzień 30.06.2020r.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM 1 Sp. Z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Aktywa razem	19 392	14 747	189 636	223 775
Zobowiązania				
długoterminowe	7 082	3 564	33 465	44 111
Zobowiązania krótkoterminowe	741	492	19 398	20 631
Kapitał własny	11 352	10 600	136 773	158 725
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	100,00%	
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	100,00%	
Przychody ze sprzedaży	521	390	14 762	15 673
Zysk (strata) netto	185	214	-1 302	-903
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	185	214	-1 302	-903
Przepływy pieniężne netto razem	-55	16	866	827



## Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

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

## Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>11 012</u></b>	<b><u>12 276</u></b>	<b><u>12 502</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	11 012	12 276	12 502
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>11 130</u></b>	<b><u>19 272</u></b>	<b><u>21 239</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych	357	9 012	8 507
należności handlowe od pozostałych jednostek	6 719	7 442	6 473
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	313	28	189
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	1 392	1 369	
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych		488	3 479
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	2 348	933	2 591
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>22 142</u></b>	<b><u>31 548</u></b>	<b><u>33 740</u></b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Należności brutto</b>	<b>23 735</b>	<b>32 977</b>	<b>34 266</b>
<b>nieprzeterminowane</b>	<b>19 001</b>	<b>28 871</b>	<b>33 042</b>
wymagalne do 1 miesiąca	3 523	2 543	5 329
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	545	765	540
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	3 846	13 212	14 518
wymagalne od 1 roku do 5 lat	11 088	12 352	12 655
<b>przeterminowane, w tym:</b>	<b>4 735</b>	<b>4 105</b>	<b>1 224</b>
przeterminowane do 1 miesiąca	440	493	298
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	342	168	228
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	3 200	2 939	283
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	752	505	415
odpis aktualizujący należności	-1 451	-1 287	-526
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-142	-142	
<b>Należności netto</b>	<b>22 142</b>	<b>31 548</b>	<b>33 740</b>

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<b>Stan na 01-01-2019</b>	<b>-511</b>			<b>-511</b>
Zwiększenia	-1 091			-1 091
Rozwiązania	173			173
Wykorzystania				
<b>Stan na 31-12-2019</b>	<b>-1 428</b>			<b>-1 428</b>
Zwiększenia	-165			-165
Rozwiązania				
Wykorzystania				
<b>stan na 30-06-2020</b>	<b>-1 593</b>			<b>-1 593</b>

## 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:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Inne aktywa długoterminowe</b>			<b>626</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe			626
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
<b>Inne aktywa krótkoterminowe</b>	<b>1 658</b>	<b>465</b>	<b>1 882</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	1 658	465	1 882
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
<b>Razem</b>	<b>1 658</b>	<b>465</b>	<b>2 508</b>

## Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Materiały	12	14	14
Półprodukty i produkty w toku	149 135	99 558	127 327
Produkty gotowe			
Towary	56 463	55 510	58 369
Produkty deweloperskie	43 240	67 116	32 142
<b>Razem</b>	<b>248 850</b>	<b>222 199</b>	<b>217 853</b>

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary
<b>Stan na 01-01-2019</b>				
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
<b>Stan na 31-12-2019</b>				
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
<b>stan na 30-06-2020</b>				

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

## Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 233	2 007	3 758
Lokaty terminowe		1 127	2 924
Kaucje stanowiące zabezpieczenie kredytów	1 611	2 115	
Inne aktywa pieniężne	8 719	6 409	5 460
<b>Razem</b>	<b>13 563</b>	<b>11 659</b>	<b>12 142</b>

Kaucje stanowiące zabezpieczenie kredytów w łącznej kwocie 1 611 tys. wynikają z poniższych pozycji

1 378 tys. zł. - stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywińska 44

138 tys. zł. - zabezpieczenie kredytu na siedzibę w BS- JHM Development SA.

95 tys. - nieoprocenowana kaucja stanowi zabezpieczenie, rezerwę obsługi długu DSRA kredytu nieodnawialnego w BNP Paribas na okres 60 miesięcy

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

Spółki w Grupie Kapitałowej nie posiadają na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego środków pieniężnych na rachunkach VAT

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

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

## Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	116 947	99 031	99 031
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	77 122	77 122	77 122
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 215	17 916	5 773
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
<b>Razem</b>	<b>369 284</b>	<b>367 069</b>	<b>354 926</b>

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	27.05.2008	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	14.01.2009	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	15.10.2010	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	04.03.2011	Wkład pieniężny
obniżenie		-62 500		24.09.2014	obniżenie wartości nominalnej
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50	24.09.2014	scalenie
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	24.09.2014	scalenie
<b>Razem po scaleniu</b>	<b>69 200</b>	<b>173 000</b>	<b>2,50</b>		
Razem na początek okresu	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu	69 200	173 000	2,50		
<b>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>	<b>69 200</b>	<b>173 000</b>	<b>2,50</b>		

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.
<b>Stan na 31-12-2019</b>	
Posiadane akcje	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2019 rok do publikacji dnia 27.03.2020r.</b>	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
<b>Stan na 30.06.2020</b>	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2020 rok</b>	
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:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Rezerwy długoterminowe</b>	<b>38</b>	<b>58</b>	<b>22</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	38	58	22
pozostałe rezerwy długoterminowe			
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>159</b>	<b>287</b>	<b>265</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	20		
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	139	287	265
<b>Razem</b>	<b>196</b>	<b>344</b>	<b>287</b>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</b>	<b>58 361</b>	<b>58 915</b>	<b>66 648</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	53 406	51 895	57 024
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	4 955	7 020	9 624
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe			
<b>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</b>	<b>5 735</b>	<b>6 102</b>	<b>10 755</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	5 735	6 047	10 755
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		54	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe			
<b>Razem</b>	<b>64 096</b>	<b>65 016</b>	<b>77 403</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
<b>Stan na 01-01-2019</b>	<b>55 238</b>		<b>10 581</b>			<b>65 820</b>
Naliczone odsetki	7 651		554			8 205
Zapłacone odsetki	-7 277		-581			-7 859
Zaciągnięcia	78 478		54			78 532
Spląty	-74 560		-3 561			-78 122
Średni stan zobowiązań	56 590		8 828			65 418
Realna stopa procentowa	13,52%		6,28%			12,54%
<b>Stan na 31-12-2019</b>	<b>57 942</b>		<b>7 074</b>			<b>65 016</b>
minimalne opłaty do miesiąca	684		54			738
minimalne opłaty do 3 miesięcy	1 162					1 162
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	4 200					6 101
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	32 516		7 020			39 535
minimalne opłaty powyżej 5 lat	19 379					19 379
odsetki płatne do 1 roku	4 731		442			5 173
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	11 917		426			12 344
odsetki płatne powyżej 5 lat	2 546					2 546
Przybliżona wartość godziwa	77 137		7 942			85 078
<b>Stan na 01-01-2020</b>	<b>57 942</b>		<b>7 074</b>			<b>65 016</b>
Naliczone odsetki	2 824		136			2 960
Zapłacone odsetki	-2 800		-136			-2 936
Zaciągnięcia	21 106					21 106
Spląty	-17 680		-2 119			-19 800
Średni stan zobowiązań	58 542		6 015			64 556
Realna stopa procentowa	4,82%		2,27%			4,58%
<b>stan na 30-06-2020</b>	<b>59 141</b>		<b>4 955</b>			<b>64 096</b>
minimalne opłaty do miesiąca	502					502
minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy	1 021					1 021
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	4 213					4 213
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	35 323		4 955			40 277
minimalne opłaty powyżej 5 lat	18 083					18 083
odsetki płatne do 1 roku	7 153		298			7 451
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	6 762		50			6 811
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 420					1 420
Przybliżona wartość godziwa	74 476		5 302			79 778



W dniu 14.08.2018r, po dokonaniu redukcji zapisów Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A., uchwałą nr XVI/2018 dokonał przydziału 10.500 Obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10,5 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej.

Dniem Emisji był dzień 14.08.2018r. Emisja Obligacji nastąpiła w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach i została skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. W związku z tym nie było wymogu sporządzenia ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta.

Emitent w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu 14.08.2018r oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wiarygodności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach. Na dzień sporządzenia sprawozdania hipoteka łączna została zarejestrowana przez sąd w księgach wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie obligacji.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. Termin wykupu Obligacji ustalono na dzień 14.08.2021 r.

Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

W dniu 08.11.2018r Emitent wprowadził Obligacje serii B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.

Na dzień 30.06.2020r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 5 545 szt. obligacji serii B.

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7.000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 30.06.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B Emitenta.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

### Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2 679</b>	<b>2 438</b>	<b>2 039</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	2 679	2 438	2 039
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>86 998</b>	<b>65 543</b>	<b>64 525</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	24 471	14 078	12 291
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	913		630
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	7 799	8 150	4 858
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	38 654	30 387	33 937
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	2 300	821	1 991
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	232	215	185
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	10 386	10 302	9 746
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	2 243	1 589	887
<b>Razem</b>	<b>89 677</b>	<b>67 981</b>	<b>66 564</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Zobowiązania</b>	<b>89 677</b>	<b>67 981</b>	<b>66 564</b>
<b>nieprzeterminowane</b>	<b>82 715</b>	<b>66 845</b>	<b>66 552</b>
wymagalne do 1 miesiąca	15 524	11 984	11 816
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	11 426	10 405	7 454
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	42 448	42 018	45 243
wymagalne od 1 roku do 5 lat	13 316	2 438	2 039
przeterminowane do 1 miesiąca	4 308	1 136	12
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	2 654		
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>6 962</b>	<b>1 136</b>	<b>12</b>

**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:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Długoterminowe</b>			
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>99</b>	<b>135</b>	
Przychody rozliczane w czasie	99	135	
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<b>Razem</b>	<b>99</b>	<b>135</b>	

## Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>48 341</b>	<b>44 301</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	48 341	44 301
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>3 314</b>	<b>2 651</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	3 314	2 651
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
<b>Razem</b>	<b><u>51 655</u></b>	<b><u>46 952</u></b>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>48 341</b>	<b>44 301</b>
- sprzedaż krajowa	48 341	44 301
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>3 314</b>	<b>2 651</b>
- sprzedaż krajowa	3 314	2 651
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
<b>Razem</b>	<b><u>51 655</u></b>	<b><u>46 952</u></b>

## Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-37 712</b>	<b>-29 105</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-37 712	-29 105
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-3 281</b>	<b>-2 610</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-3 281	-2 610
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
<b>Razem</b>	<b>-40 993</b>	<b>-31 714</b>

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-37 712</b>	<b>-29 105</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-37 712	-29 105
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-3 281</b>	<b>-2 610</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-3 281	-2 610
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Razem</b>	<b>-40 993</b>	<b>-31 714</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Amortyzacja	-242	-199
Zużycie materiałów i energii	-1 701	-2 275
Usługi obce	-60 129	-58 386
Podatki i opłaty, w tym:	-1 607	-1 674
Wynagrodzenia	-2 653	-2 538
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-384	-382
Pozostałe koszty rodzajowe	-2 158	-4 476
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-3 023	-2 316
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-71 897</b>	<b>-72 246</b>

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
W koszcie własnym sprzedaży	-40 993	-31 714
W zmianie stanów aktywów	-25 080	-33 850
W kosztach sprzedaży	-1 914	-3 033
W kosztach ogólnych zarządu	-3 911	-3 649
W innych pozycjach		
<b>Razem:</b>	<b>-71 897</b>	<b>-72 246</b>

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

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

## 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 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Koszty sprzedaży		-1 914	-3 033
Koszty zarządu		-3 911	-3 649
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		-165	
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne			
Koszty restrukturyzacji			
Wynik z rozliczeń spraw sądowych			
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych			-106
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych			
Dywidendy			
Odsetki, poręczenia		400	414
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej			93
Inne przychody		1 891	638
Inne koszty		-976	-747
<b>Przychody razem</b>		<b>2 291</b>	<b>1 144</b>
<b>Koszty razem</b>		<b>-6 966</b>	<b>-7 534</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Wartości niematerialne</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Należności</b>		<b>-165</b>	
-zawiązanie odpisu aktualizującego		-165	
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Zapasy</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Pozostałe</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Razem odpisy aktualizujące aktywa</b>		<b>-165</b>	
<b>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</b>			

W okresie sprawozdawczym nie były tworzone odpisy aktualizujące należności.

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych			
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			
<b>Wynik na inwestycjach w nieruchomości</b>			



**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Dywidendy do jednostek powiązanych			
Dywidendy do jednostek pozostałych			
Odsetki do jednostek powiązanych		362	356
Odsetki do jednostek pozostałych		38	57
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych			
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych			
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Dodatnie różnice kursowe			93
Ujemne różnice kursowe			
<b>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</b>		<b>400</b>	<b>507</b>

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Dotacje otrzymane		1 246	
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych			
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		645	638
<b>Razem</b>		<b>1 891</b>	<b>638</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Darowizny			
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-976	-747
<b>Razem</b>		<b>-976</b>	<b>-747</b>

### Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Odsetki od kredytów		-1 150	-1 049
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych (poreczenia)		-714	-730
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek		-62	
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		-349	
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-35	-7
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-2 310</b>	<b>-1 786</b>

## Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Podatek dochodowy część bieżąca	-839	-2 941	-883
Podatek dochodowy część odroczone	-622	-1 068	-406
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego			
Korekty dotyczące lat poprzednich			
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>-1 462</b>	<b>-4 010</b>	<b>-1 289</b>

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 677	21 926	7 062
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-699	-4 166	-1 342
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend			
Ulgi podatkowe			
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym	-763		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych		156	53
Inne			
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>-1 462</b>	<b>-4 010</b>	<b>-1 289</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>556</b>	<b>581</b>	<b>436</b>
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	30	30	21
- z tytułu pozostałych rezerw	5	35	9
- z tytułu naliczonych odsetek		12	25
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	265	76	24
- z tytułu wyceny inwestycji	147	147	206
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu strat z lat ubiegłych			42
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	36	36	69
- z tytułu różnic kursowych	26		
- pozostałe	46	246	39
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-10 107</b>	<b>-9 510</b>	<b>-8 703</b>
- z tytułu naliczonych odsetek	-1	-1	-2
- z tytułu wyceny inwestycji	-3 423	-3 423	-3 383
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-5 944	-5 547	-5 275
- z tytułu różnic kursowych	-1	-6	-8
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	-738	-533	-35
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</b>	<b>-9 551</b>	<b>-8 929</b>	<b>-8 266</b>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu</b>	<b>-8 929</b>	<b>-7 860</b>	<b>-7 860</b>
Odniesienie na wynik finansowy	-622	-1 068	-406
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</b>	<b>-9 551</b>	<b>-8 929</b>	<b>-8 266</b>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu</b>	<b>-588</b>	<b>-2 217</b>	<b>-2 217</b>
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	1 949	4 569	3 244
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-839	-2 941	-883
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</b>	<b>521</b>	<b>-588</b>	<b>144</b>

## Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b>Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat</b>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
<b>Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
<b><u>Inne całkowite dochody netto</u></b>		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>		

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

## Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		2 215	5 773
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
<b>Razem</b>		<b>2 215</b>	<b>5 773</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk</b>		<b>69 200</b>	<b>69 200</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN</b>		<b>0,03</b>	<b>0,08</b>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
<b>Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>		<b>2 215</b>	<b>5 773</b>
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk			
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk			
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk</b>		<b>69 200</b>	<b>69 200</b>
<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję</b>		<b>0,03</b>	<b>0,08</b>

## 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	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>					
Przychody ze sprzedaży	<b>35 827</b>	<b>15 835</b>	<b>51 662</b>	<b>-7</b>	<b>51 655</b>
Koszt własny sprzedaży	-27 653	-13 340	-40 993		-40 993
Zysk brutto na sprzedaży	<b>8 174</b>	<b>2 495</b>	<b>10 669</b>	<b>-7</b>	<b>10 662</b>
EBIT	4 260	1 952	6 212	-225	5 987
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>3 871</b>	<b>-194</b>	<b>3 677</b>		<b>3 677</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-804	-658	-1 462		-1 462
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>3 066</b>	<b>-851</b>	<b>2 215</b>		<b>2 215</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b><u>3 066</u></b>	<b><u>-851</u></b>	<b><u>2 215</u></b>		<b><u>2 215</u></b>
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	<b><u>3 066</u></b>	<b><u>-851</u></b>	<b><u>2 215</u></b>		<b><u>2 215</u></b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>					
Przychody ze sprzedaży	<b>23 693</b>	<b>23 267</b>	<b>46 960</b>	<b>-7</b>	<b>46 952</b>
Koszt własny sprzedaży	-17 391	-14 324	-31 715		-31 714
Zysk brutto na sprzedaży	<b>6 302</b>	<b>8 943</b>	<b>15 245</b>	<b>-7</b>	<b>15 238</b>
EBIT	2 911	6 278	9 189	-341	8 848
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>2 904</b>	<b>4 158</b>	<b>7 062</b>		<b>7 062</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-586	-703	-1 289		-1 289
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>2 318</b>	<b>3 454</b>	<b>5 773</b>		<b>5 773</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>2 318</u></b>	<b><u>3 454</u></b>	<b><u>5 773</u></b>		<b><u>5 773</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>2 318</u></b>	<b><u>3 454</u></b>	<b><u>5 773</u></b>		<b><u>5 773</u></b>



**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2020
Aktywa trwałe	111 100	234 896	345 995	-88 257	257 738
Aktywa obrotowe	266 350	9 851	276 201	-479	275 722
<b>Aktywa razem</b>	<b>377 450</b>	<b>244 746</b>	<b>622 196</b>	<b>-88 736</b>	<b>533 460</b>
Kapitał własny	278 094	179 696	457 789	-88 505	369 284
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 799	44 392	71 191	-6	71 185
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	72 558	20 657	93 215	-224	92 991
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>377 450</b>	<b>244 746</b>	<b>622 196</b>	<b>-88 736</b>	<b>533 460</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2019
Aktywa trwałe	105 391	237 492	342 884	-88 260	254 623
Aktywa obrotowe	248 665	7 320	255 985	-2 583	253 259
<b>Aktywa razem</b>	<b>354 056</b>	<b>244 813</b>	<b>598 869</b>	<b>-90 843</b>	<b>507 882</b>
Kapitał własny	<b>264 815</b>	<b>178 615</b>	<b>443 431</b>	<b>-88 505</b>	<b>354 925</b>
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	33 555	43 865	77 420	-9	77 411
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	55 685	22 332	78 018	-2 329	75 546
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>354 056</b>	<b>244 813</b>	<b>598 870</b>	<b>-90 843</b>	<b>507 882</b>

## Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanimi

Transakcje z jednostkami powiązanimi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel kierowniczy	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Przychody ze sprzedaży	6	6			18		1 253	24
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	3	120			362	356		
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					39 627	38 437		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	1	2			196	325		
Nabycia aktywów trwałych					2 173	4 776		
Koszty odsetek					492	531	222	221
Pozostałe koszty							90	90
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							1 072	1 062
Należności z tytułu pożyczek		2 321						
Należności handlowe i pozostałe	2	40			357	11 985		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					24 471	12 291		

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

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

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		
			30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	
Zarząd	JHM Development SA	Zarząd	688	569			
Rada Nadzorcza	JHM Development SA	Rada Nadzorcza	43	53			
Prokurent	JHM Development SA	Prokurent		30			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Zarząd	390	460			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Rada Nadzorcza	40	40			
<b>Razem</b>			<b>1 162</b>	<b>1 152</b>			

## Nota 27. Instrumenty finansowe

Zarówno w bieżącym jak i porównawczym okresie nie wystąpiły instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej.

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

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:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Pożyczki udzielone								
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					11 130	19 272		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					13 563	11 659		
Pozostałe aktywa finansowe	4 900	3 717						
<b>Razem Aktywa finansowe</b>	<b>4 900</b>	<b>3 717</b>			<b>24 693</b>	<b>30 931</b>		
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń					400	836		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	<b>-165</b>	<b>-918</b>						
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<b>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</b>	<b>-165</b>	<b>-918</b>			<b>400</b>	<b>836</b>		

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w za mortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Kredyty ( w tym leasing) i obligacje					64 096	65 016		
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					89 677	67 981		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<b><u>Razem zobowiązania finansowe</u></b>					<b><u>153 774</u></b>	<b><u>132 997</u></b>		
Odsetki, poręczenia					-1 926	-4 018		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-349	65		
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<b><u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u></b>					<b><u>-2 275</u></b>	<b><u>-3 953</u></b>		

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Tabela : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku w tys.PLN								
Nazwa jednostki	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPEMENT S.A.	2 700	PLN	75	900	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPMENT S.A.	8 823	PLN	7 567	847	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPEMENT S.A.	5 300	PLN	1 165	0		30.06.2022	
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	12 729	PLN	4 595	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomości
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	15 950	PLN	5 620	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2022	
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	380	PLN	64	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	28 920	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomości
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	570	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.05.2020	hipoteka na nieruchomości
BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A.	JHM 2 sp. z o.o.	4 200	PLN	3 418	427	WIBOR 3M+marża	10.08.2024	hipoteka na nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	33 000	PLN	23 822	2 905	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	poręczenie MIRBUD S.A, JHM 1 Sp. z o.o., Expo Mazury S.A., Jerzy Mirgos, depozyt 1.800 tys. zł, cesja wierzytelności, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny, zastaw rejestrowy z rachunku bieżącego
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	2 800	PLN	0	0	WIBOR 1M+marża	29.12.2022	kredyt odnawialny w rach.bieżącym ,poręczenie Mirbud S.A.cesja wierzytelności, weksel własny, zastaw rejestrowy z rachunku bieżącego
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM 1 sp. z o.o.	2 350	EUR	7 079	657	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki grupa JHM</b>				<b>53 406</b>	<b>5 735</b>			

## Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	34	48	48
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	7	30	
Pozostałe usługi			
<b>Razem</b>	<b>41</b>	<b>79</b>	<b>48</b>

## Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

## Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

## Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

## Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

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

## Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W związku ze zrealizowanym przymusowym wykupem akcji Spółki JHM, w wyniku którego MIRBUD S.A. jest właścicielem 100% akcji Spółki JHM, na dzień bilansowy procedowano wycofanie akcji Spółki JHM z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 23 lipca 2020 r. podjął uchwałę Nr 541/2020 w sprawie wycofania z obrotu na Głównym Rynku GPW akcji Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Zarząd Giełdy w Uchwale stwierdził, że w związku z decyzją Komisji Nadzoru Finansowego w sprawie udzielenia spółce JHM DEVELOPMENT S.A. zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym akcji tej Spółki, oznaczonych kodem "PLJHMDL00018", z dniem 28 lipca 2020 r. nastąpi wycofanie tych akcji z obrotu na Głównym Rynku GPW. W wykonaniu tej uchwały z obrotu na rynku regulowanym wycofanych zostało łącznie 69 200 000 akcji Spółki serii A1 i A2.

W dniu 1 lipca 2020 roku został otwarty proces likwidacji spółki EXPO MAZURY Sp. z o.o.. Biorąc pod uwagę okoliczności otwarcia likwidacji i plany co do zagospodarowania majątku likwidowanej jednostki, Zarząd Spółki MARYWILSKA 44 uważa, że inwestycje poczynione w likwidowaną jednostkę nie są zagrożone i nie jest wymagany odpis aktualizujący ich wartość.



### **Obligacje Serii C**

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7.000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 30.06.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B Emitenta.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

### **Nota 34. Struktura zatrudnienia**

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Pracownicy nieprodukcyjni	40	38	38
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	13	13	13
<b>Razem</b>	<b>53</b>	<b>51</b>	<b>51</b>

### **Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone**

Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2019 rok.

### **Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności**

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

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

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia			Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:			
		30.06.2020	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	dd-mm-rrrr		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	975	5 400	5 400	2 318	2 552	2021-07-31		
Zabezpieczenie obligacji serii B	zabezpieczenie hipoteczne	4 955	15 015	15 015	3 907	6 290	2021-08-14		
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową S/64/11/2018/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne			44 235		34 371	2020-05-31		
Zabezpieczenie kredytu odnawialnego, zgodnie z umową S/65/11/2018/1245/K/KOO, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne			44 235		34 371	2020-05-31		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/34/K/OB/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			30 260		13 407	2021-12-31		
Zabezpieczenie kredytu rewolwingowego zgodnie z umową 3472510/33/K/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			510		13 407	2021-12-31		
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	8 414	17 645	17 645	11 761	10 124	2034-12-31		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/162/K/OB/18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	4 595	21 640	21 640	11 588	14 949	2021-12-31		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/248/K/OB/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	5 620	27 115		11 484		2022-12-31		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/249/K/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	64	-	-			2021-12-31		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 21/KG110/20, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	1 165	10 600		3 407		2022-06-30		
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową nr WAR/6570/19/682/RB udzielonego przez BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna	zabezpieczenie hipoteczne	3 845	6 465	6 465	14 190	14 190	2024-08-10		
Zabezpieczenie kredytu KIN\173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	26 727	26 727	27 273	7 043	6 713	2028-05-02		
Zabezpieczenie kredytu KRB\13313177	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego				7 043	6 713	2022-06-30		
<b>RAZEM</b>		<b>56 361</b>	<b>124 142</b>	<b>168 443</b>	<b>65 699</b>	<b>102 597</b>			

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia w tys. PLN	Wartość zadłużenia w	Wartość zabezpieczenia w tys. EUR		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		30.06.2020	30.06.2020	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową KNK 1622269 udzielonego przez DEUTSCHE BANK (obecnie Santander Bank Polska SA)	zabezpieczenie hipoteczne, zastaw rejestrowy na udziałach	7 736	1 732	3 525.	3 525.	18 401	18 401	2031-09-30
<b>Razem</b>		<b>7 736</b>	<b>1 732</b>	<b>3 525.</b>	<b>3 525.</b>	<b>18 401</b>	<b>18 401</b>	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	11 761	10 124
Nieruchomości inwestycyjne	37 824	39 741
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	34 515	71 134
<b>Razem</b>	<b>84 100</b>	<b>120 998</b>

### Nota 38. Sprawy sądowe

Przed Sądem Okręgowym w Łodzi X Wydziałem Gospodarczym toczy się sprawa z powództwa Piotra Szczęsnego i Jana Bednarza przeciwko Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Aktualnie sprawa jest w toku przed tym Sądem jako Sądem I instancji. Sygn. akt X GC 595/19

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

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

### Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość zobowiązania w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	wygaśnięcia poręczenia dd-mm-rrrr
<b>Wobec jednostek powiązanych</b>						
Marywilska 44 Sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	2033-07-05
Mirbud S.A.	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	57 750	30 000	7 973	7 973	2021-06-24
Mirbud S.A.	Zabezpieczenie kredytu obrotowego w BOŚ Bank	49 815	49 815	6 329	6 329	2024-07-21
<b>Wobec pozostałych jednostek</b>						
<b>Razem</b>		<b>108 215</b>	<b>80 465</b>	<b>14 952</b>	<b>14 952</b>	

W skład zabezpieczenia kredytów wchodzi nieruchomości w Łodzi i Woli Pękoszewskiej.

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami Grupy Kapitałowej MIRBUD dnia 29 grudnia 2012 roku zawarł umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczanie”) 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 niepowiązаныmi 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

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

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 i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Zarząd Spółki w przypadku finansowania długoterminowego rozpatruje możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS).

Została zawarta umowa ramowa z Bankiem BNP Paribas Polska zabezpieczająca ryzyko wzrostu stopy procentowej dla 50% kapitału kredytu na cały okres kredytowania.

Na dzień 30.06.2020r. Spółka JHM 1 Sp. z o.o. posiadała kredyt nominowany w walucie EUR pozostałe kredyty Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT nominowane w walucie krajowej.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych			Ryzyko wartości godziwej		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	59 141	57 942	67 779			
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe-obligacje	4 955	7 074	9 624			
<b>Razem</b>	<b>64 096</b>	<b>65 016</b>	<b>77 403</b>			

### Ryzyko zmiany kursów walut

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR			Inne KZT (tenge)		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 732	1 788	2 009			
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe						
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne						
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>1 732</b>	<b>1 788</b>	<b>2 009</b>			

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarządy Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT

oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

## Ryzyko płynności

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

## Ryzyko COVID-19

Ryzyko związane z wpływem pandemii - Ograniczenia związane z wpływem pandemii koronawirusa (wywołującego COVID-19) wpływają pośrednio lub/i bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej, w tym między innymi zwiększają poziom bezrobocia, zmniejszają poziom konsumpcji, ograniczają możliwości swobodnego prowadzenia biznesu, zwiększają ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymienione ograniczenia i ich negatywne skutki przełożą się mogą na większe prawdopodobieństwo materializacji niektórych z niżej wymienionych czynników ryzyka wpływających na działalność gospodarczą i wypracowane wyniki podmiotów gospodarczych.

Wprowadzenie stanu epidemii nie spowodowało konieczności zawieszenia działalności Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jednak wpłynęło na działalność Spółki i zachowania klientów, w tym przede wszystkim na sprzedaż produktów znajdujących się w ofercie Spółki.

Kluczowym aspektem jest silny spadek popytu na produkty Spółki, to jest mieszkania w budynkach wielorodzinnych i domy jednorodzinne poczynając od marca br. Potencjalni klienci w związku z niepewnością zatrudnienia oraz swojej sytuacji osobistej często rezygnowali z zakupu mieszkania lub przekładali decyzje zakupowe na później. Dotyczyło to szczególnie pierwszych kilku tygodni po ogłoszeniu ograniczeń związanych z pandemią. Na skutek pandemii Spółka odnotowała wówczas znaczący spadek liczby oraz wartości zawartych umów sprzedaży lokali mieszkalnych. O ile w lutym (ostatni miesiąc bez wpływu pandemii) wartość podpisanych umów przedwstępnych i deweloperskich wyniosła 13 488 tys. zł, to już w marcu wartość ta spadła do kwoty 4 258 tys. zł (spadek o 68%), a w kwietniu do kwoty 2 316 tys. zł (spadek o 83% w stosunku do lutego).

Szereg klientów ze względu na obawy związane z szerzeniem się COVID-19 oraz swoją sytuacją osobistą z tym związaną zrezygnowała z zakupu lub odłożyła decyzję na przyszłość – umowy przedwstępne i rezerwacyjne rozwiązane przez klientów Spółki na skutek wystąpienia pandemii w tym okresie osiągnęły wartość 4 309 tys. zł.

Innym negatywnym skutkiem nowej sytuacji było również ograniczenie możliwości wywiązywania się części klientów ze zobowiązań wynikających z zawartych już umów sprzedaży. Banki kredytujące nabywców mieszkań zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów, a sam proces uzyskania i wypłaty kredytu uległ znacznemu wydłużeniu. Jednocześnie część klientów nie wywiązywała się w terminie z płatności na skutek zatorów płatniczych powstałych w gospodarce. W rezultacie w miesiącu marcu spółka nie otrzymała należnych płatności od klientów indywidualnych w wysokości 1 847 tys. zł, a w miesiącu kwietniu kolejnych 1 438 tys. zł.

Wspomniana sytuacja uległa w kolejnych miesiącach stopniowej poprawie i Spółka JHM

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

DEVELOPMENT S.A. oczekuje, że niższe tempo sprzedaży oraz problemy z płatnościami utrzymają się jeszcze przez kilka kolejnych miesięcy. Ustabilizowanie się sytuacji gospodarczej po zniesieniu stanu epidemii wpłynie na stopniową poprawę nastrojów konsumenckich i ponowny wzrost liczby sprzedawanych lokali mieszkalnych.

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT zaraportowały w sporządzonych sprawozdaniach finansowych za pierwsze półrocze 2020r. poniższe:

Spółka MARYWILSKA 44 podjęła szereg działań mających na celu ograniczenie kosztów i wydatków związanych ze zmieniającą się sytuacją na rynku wynajmu nieruchomości. Między innymi Spółka zwróciła się z wnioskiem o uzyskanie pomocy publicznej w postaci umorzenia części opłat należnych wobec administracji publicznej i stanowiących koszty działalności Spółki w pierwszym półroczu 2020 roku. Spółka szacuje, że otrzymane wsparcie wyniesie ok. 1 300 tys. PLN. Zarząd Spółki uważa, że na dzień publikacji nie istnieje wystarczająca pewność co do otrzymania wsparcia, dlatego zakwalifikowane zostało ono jako aktywum warunkowe w sprawozdaniu finansowym za bieżący rok obrotowy i zostanie zaprezentowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie jego otrzymania bądź otrzymania wystarczającej pewności odnośnie jego uzyskania.

Spółka JHM 2 Sp. z o.o. zarządza obiektem handlowym Centrum Janowo położonym w Rumi przy ul. Dębogórskiej, w którym wynajmuje lokale kilku najemcom prowadzącym działalność handlową i usługową w różnych branżach. Głównym, generującym istotną część przychodów spółki najemcą jest market z branży spożywczej sieci Biedronka. Ta branża nie podlegała żadnym zakazom prowadzenia działalności związanymi z epidemią COVID-19, podobnie jak działalność drugiego istotnego najemcy – apteki.

Wprowadzony w związku z epidemią COVID-19 na terenie Polski w okresie od 14 marca 2020r do 05 czerwca 2020r zakaz prowadzenia działalności objął trzech najemców prowadzących w Centrum Janowo działalność gospodarczą w branży fitness, kosmetyologii oraz solarium. W tym okresie, w odniesieniu do tych najemców czynsz najmu nie był naliczany

Opisane powyżej okoliczności wpłynęły na osiągnięte wyniki spółki JHM 2 Sp. z o.o. – spadek przychodów oraz obniżenie zysku brutto na sprzedaży, jednak ze względu na niższe koszty finansowe wypracowany wynik finansowy netto pozostał na satysfakcjonującym poziomie.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. zarządza nieruchomością położoną w Starachowicach przy ul. Radomskiej, wynajmowaną jednemu najemcy, który pod marką Bricomarché prowadzi działalność handlową w branży budowlanej. Wprowadzone 13 marca 2020r., w ramach walki z epidemią COVID-19, zakazy prowadzenia działalności gospodarczej nie dotknęły branży budowlanej w istotny sposób. Najemca i wynajmujący wspólnie uzgodnili proporcjonalne do czasu trwania zakazu w miesiącu kwietniu obniżenie czynszu najmu za ten miesiąc. Ze względu na mało istotną wartość tej obniżki, fakt ten nie zaważył znacząco na uzyskanych przychodach raportowanego okresu oraz na wypracowanych wynikach finansowych.

### Zarządzanie płynnością Spółki

- o - 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

## 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.

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Kredyty ogółem	64 096	65 016	77 403
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-13 563	-11 659	-12 142
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>50 533</b>	<b>53 358</b>	<b>65 261</b>
Kapitał własny	369 284	367 069	354 925
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>419 817</b>	<b>420 426</b>	<b>420 187</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>12,0%</b>	<b>12,7%</b>	<b>15,5%</b>

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Dług netto	50 533	53 358	65 261
<b>EBITA</b>	<b>6 229</b>	<b>26 476</b>	<b>9 047</b>
Kapitał własny	369 284	367 069	354 925
<b>Aktywa razem</b>	<b>533 460</b>	<b>510 643</b>	<b>507 882</b>
<b>Dług netto/EBITDA</b>	<b>8,1</b>	<b>2,0</b>	<b>7,2</b>
<b>Kapitał własny/Aktywa ogółem</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>





**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

## XI. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	17	35 989	23 909
Koszt własny sprzedaży	18	-27 750	-17 529
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>8 239</b>	<b>6 380</b>
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	995	929
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-4 908	-4 320
<b>EBIT</b>		<b>4 326</b>	<b>2 989</b>
Koszty finansowe	21	-389	-7
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>3 937</b>	<b>2 982</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-818	-602
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>3 119</b>	<b>2 380</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>			
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>3 119</b>	<b>2 380</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>		<b>3 119</b>	<b>2 380</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	23		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>			
<b>Łączne całkowite dochody</b>			
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
<b>Łączne całkowite dochody</b>		<b>3 119</b>	<b>2 380</b>
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>		<b>3 119</b>	<b>2 380</b>

## XII. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>132 064</b>	<b>132 661</b>	<b>129 806</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	12 684	10 497	5 394
Nieruchomości inwestycyjne	2	20 964	22 381	24 414
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>3</b>	<b>744</b>	<b>821</b>	<b>847</b>
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	86 565	86 565	86 565
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	11 012	12 276	12 502
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	95	120	83
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8			1
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>266 356</b>	<b>245 989</b>	<b>248 665</b>
Zapasy	9	249 105	222 453	218 107
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	234		91
Należności handlowe i pozostałe należności	6	7 591	15 266	18 427
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			2 321
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	9 265	8 188	9 533
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	161	82	186
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>		<b>398 420</b>	<b>378 650</b>	<b>378 470</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>299 064</b>	<b>295 945</b>	<b>289 230</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		3 119	9 095	2 380
Pozostałe kapitały		122 945	113 849	113 849
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>26 799</b>	<b>26 729</b>	<b>33 555</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	296	300	356
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13			
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	24 041	24 227	31 374
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	2 461	2 202	1 826
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>72 558</b>	<b>55 976</b>	<b>55 685</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	101	178	136
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	1 747	1 832	4 931
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	70 709	53 252	50 619
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		715	
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>		<b>398 420</b>	<b>378 650</b>	<b>378 470</b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

### XIII. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>3 937</b>	<b>2 982</b>
Amortyzacja		95	75
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej			
Koszty finansowania zewnętrznego		1 182	1 716
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		17 717	18 594
Zmiana stanu należności		8 939	6 201
Zmiana stanu zapasów		-26 651	-33 872
Zmiana stanu rezerw		-77	-13
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-79	-96
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>5 062</b>	<b>-4 413</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-1 746	-2 901
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>3 317</b>	<b>-7 314</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-2 204	-5 036
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		1 417	1 581
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Splata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji			
Otrzymane dywidendy i odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-787</b>	<b>-3 456</b>
Wpływy od akcjonariuszy			
Wyплаты na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		20 982	30 319
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-19 133	-16 026
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu			
Splaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-1 182	-1 716
Pozostałe wpływy finansowe-emisja obligacji			
Pozostałe wydatki finansowe- wykup obligacji		-2 119	-876
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>-1 452</b>	<b>11 701</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		8 188	8 603
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>1 078</b>	<b>931</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>9 265</b>	<b>9 533</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		7 865	7 857

## XI. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2020</b>	<b>173 000</b>	<b>36 727</b>			<b>77 122</b>	<b>9 095</b>			<b>295 945</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						3 119			<u>3 119</u>
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wyплаты na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
<b>Stan na 30-06-2020</b>	<b>173 000</b>	<b>45 822</b>			<b>77 122</b>	<b>3 119</b>			<b><u>299 064</u></b>

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2019</b>	<b>173 000</b>	<b>26 091</b>			<b>77 122</b>	<b>10 636</b>			<b>286 849</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						9 095			9 095
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
<b>Stan na 31-12-2019</b>	<b>173 000</b>	<b>36 727</b>			<b>77 122</b>	<b>9 095</b>			<b>295 945</b>
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego		10 636				-10 636			

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę zgodnie z wnioskiem Zarządu Spółki, pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr III/2019 z dnia 23 kwietnia 2019 r. o wyłączeniu w całości od podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i przeznaczenie go na zwiększenie kapitału zapasowego.

Zarząd Spółki po uzyskaniu informacji o wniesieniu pozwu o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy złożył odpowiedź na pozew z wnioskiem o jego oddalenie w całości. Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Łodzi - na dzień publikacji sprawozdania sprawa jest w toku.

## SEGMENTY OPERACYJNE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	<b>35 827</b>	<b>162</b>	<b>35 989</b>
Koszt własny sprzedaży	-27 653	-96	-27 750
Zysk brutto na sprzedaży	<b>8 174</b>	<b>66</b>	<b>8 239</b>
EBIT	4 260	66	4 326
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>3 871</b>	<b>66</b>	<b>3 937</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-804	-14	-818
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>3 067</b>	<b>52</b>	<b>3 119</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>3 067</u></b>	<b><u>52</u></b>	<b><u>3 119</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>3 067</u></b>	<b><u>52</u></b>	<b><u>3 119</u></b>



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 30.06.2020

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	<b>23 693</b>	<b>216</b>	<b>23 909</b>
Koszt własny sprzedaży	-17 391	-138	-17 529
Zysk brutto na sprzedaży	<b>6 302</b>	<b>78</b>	<b>6 380</b>
EBIT	2 911	78	2 989
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>2 904</b>	<b>78</b>	<b>2 982</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-586	-16	-602
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>2 318</b>	<b>62</b>	<b>2 380</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>2 318</u></b>	<b><u>62</u></b>	<b><u>2 380</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>2 318</u></b>	<b><u>62</u></b>	<b><u>2 380</u></b>

## KOSZTY RODZAJOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Amortyzacja	-95	-75
Zużycie materiałów i energii	-164	-79
Usługi obce	-50 154	-48 149
Podatki i opłaty	-196	-236
Wynagrodzenia	-1 805	-1 598
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-238	-229
Pozostałe koszty rodzajowe	-1 339	-2 595
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-2 771	-1 978
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-56 762</b>	<b>-54 939</b>

## POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY– Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Koszty sprzedaży	-1 307	-1 342
Koszty zarządu	-2 724	-2 308
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki;poręczenia	389	502
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		
Inne przychody	606	426
Inne koszty	-877	-670
<b>Przychody razem</b>	<b>995</b>	<b>929</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-4 908</b>	<b>-4 320</b>

## KOSZTY FINANSOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 30.06.2020	od 01.01.2019 do 30.06.2019
Odsetki od kredytów		-292	
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty dla pozostałych jednostek (prowizje)		-62	
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe od jednostek powiązanych (poręczenia)			
Pozostałe koszty finansowe od pozostałych jednostek		-35	-7
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-389</b>	<b>-7</b>

## XII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone dnia 03.08.2020r. zatwierdzone do publikacji w dniu 21.08.2020r.

Kaja Mirgos	Sławomir Siedlarski	Jerzy Mirgos	Regina Biskupska
<b>Członek Zarząd</b>	<b>Członek Zarząd</b>	<b>Wiceprezes Zarządu</b>	<b>Prezes Zarządu</b>

Dorota Grzecińska
<b>Osoba której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych</b>