



GRUPA KAPITAŁOWA  
**JHM DEVELOPMENT**

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT ZA III KWARTAŁ** OBEJMUJĄCY OKRES  
OD 01 LIPCA 2018 DO 30 WRZEŚNIA 2018

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

## Spis treści

1.	PODSTAWOWE DANE FINANSOWE .....	5
2.	INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ .....	9
3.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM .....	13
4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	15
5.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	16
6.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	18
7.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	19
8.	STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	22
9.	ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	43
10.	WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI .....	47
11.	NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	49
	Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	49
	Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne .....	53
	Nota 3. Wartości niematerialne .....	55
	Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych .....	57
	Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności .....	60
	Nota 6. Należności handlowe i pozostałe .....	61
	Nota 7. Aktywa biologiczne .....	62
	Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) .....	62
	Nota 9. Zapasy .....	63
	Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	63
	Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania .....	64
	Nota 12. Kapitały .....	64
	Nota 13. Rezerwy .....	66
	Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań .....	67
	Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe .....	69
	Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) .....	70

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Nota 17. Przychody ze sprzedaży .....	70
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	71
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.....	72
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty .....	72
Nota 21. Koszty finansowe .....	76
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	79
Nota 24. Zysk na jedną akcję .....	80
Nota 25. Segmenty operacyjne .....	81
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi .....	87
Nota 27. Instrumenty finansowe.....	88
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	91
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych .....	91
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi .....	91
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć.....	91
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne .....	91
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	91
Nota 34. Struktura zatrudnienia.....	92
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone .....	92
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności .....	92
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	93
Nota 38. Sprawy sądowe.....	95
Nota 39. Zobowiązania warunkowe .....	96
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem .....	97
Nota 41. Zarządzanie kapitałem.....	98
12. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	100
13. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	102
14. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	104
15. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	105
16. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO .....	116
Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących. ....	116
Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. ....	117

Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie. ....	117
Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych.....	117
Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane. ....	118
Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2018r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.....	118
Sprawozdawczość Grupy wg segmentów rynku. (rozszerzenie, z uwzględnieniem wyłączeń konsolidacyjnych). ....	118
Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności. ....	118
Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych. ....	119
Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania skonsolidowanego raportu kwartalnego.....	119
Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.....	119
Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.....	119
Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. ....	119
Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe. ....	119
Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta. ....	120
Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału. ....	120
17. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	121

## 1. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

### DANE SKONSOLIDOWANE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 30.09.2017
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=			4,2535	4,2566
Przychody ze sprzedaży	111 245	94 342	26 154	22 164
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 855	15 831	4 433	3 719
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 874	14 268	3 732	3 352
Zysk (strata) netto	12 896	11 631	3 032	2 732
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	12 896	11 631	3 032	2 732
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 029	27 204	-1 182	6 391
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 640	-20 943	386	-4 920
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 286	-12 812	538	-3 010
Przepływy pieniężne netto razem	-1 103	-6 551	-259	-1 539
zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,19	0,17	0,04	0,04
zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,19	0,17	0,04	0,04

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=				4,2714	4,1709	4,3091
Aktywa razem	460 844	454 093	436 605	107 891	108 872	101 322
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	116 231	120 303	107 987	27 211	28 843	25 060
Zobowiązania długoterminowe	59 247	56 974	53 409	13 871	13 660	12 394
Zobowiązania krótkoterminowe	48 311	63 329	46 148	11 310	15 184	10 709
Kapitał własny	344 613	333 790	328 618	80 679	80 028	76 261
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	40 502	41 478	40 148
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	4,98	4,82	4,75	1,17	1,16	1,10
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	4,98	4,82	4,75	1,17	1,16	1,10

## DANE JEDNOSTKOWE

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Za okres: od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres: od 01.01.2017 do 30.09.2017	Za okres: od 01.01.2018 do 30.09.2018	Za okres: od 01.01.2017 do 30.09.2017
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu średniego określonego przez Narodowy Bank Polski stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=			4,2535	4,2566
Przychody ze sprzedaży	78 032	64 214	18 345	15 086
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 884	7 592	2 324	1 784
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 756	6 809	2 294	1 600
Zysk (strata) netto	7 861	5 488	1 848	1 289
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	7 861	5 488	1 848	1 289
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 425	20 661	-2 451	4 854
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 823	1 472	429	346
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 395	-28 644	1 738	-6 729
Przepływy pieniężne netto razem	-1 207	-6 512	-284	-1 530
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcje w PLN/EUR	0,11	0,08	0,03	0,02
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcje w PLN/EUR	0,11	0,08	0,03	0,02

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Stan na: 30.09.2018	Stan na: 31.12.2017	Stan na: 30.09.2018	Stan na: 31.12.2017
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR=			4,2714	4,1709
Aktywa razem	331 624	319 800	77 638	76 674
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	47 549	41 511	11 132	9 952
Zobowiązania długoterminowe	18 666	7 410	4 370	1 777
Zobowiązania krótkoterminowe	28 244	34 101	6 612	8 176
Kapitał własny	284 075	278 289	66 506	66 722
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	40 502	41 478
Liczba akcji w sztukach	69 200 000	69 200 000	69 200 000	69 200 000
Wartość księgowa na jedną akcje w PLN/EUR	4,11	4,02	0,96	0,96
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcje w PLN/EUR	4,11	4,02	0,96	0,96



## 2. 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 18; 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. są notowane na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A.

### Przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

### Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

## Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Biskupska Regina	Prezes Zarządu
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza	
Jankowski Dariusz	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Borzykowski Waldemar	Członek Rady Nadzorczej
Mazur Agnieszka	Członek Rady Nadzorczej ( do 10.04.2018r.)
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Kosonóg Wiesław	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadowski Jarosław	Członek Rady Nadzorczej

W dniu 10 kwietnia 2018 roku do siedziby JHM DEVELOPMENT S.A. wpłynęło oświadczenie pani Agnieszki Mazur o rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. Zmiana została zarejestrowana w KRS dnia 19.06.2018r.

Na dzień publikacji raportu Rada Nadzorcza liczy 6 osób.

**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
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.p">www.marywilska44.waw.p</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
NIP	8361855968
REGON	101288135
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18, 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 PKD jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Nazwa jednostki	JHM 2 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP	8361856465
REGON	101387140
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18, 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 PKD jest:

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

Nazwa jednostki	JHM 3 Sp. z o. o. w likwidacji
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP	8361857252
REGON	101451240
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 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 w okresie sprawozdawczym nie była konsolidowana w związku z zakończeniem procesu likwidacyjnego.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: JHM 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr V/2017 z dnia 1 października 2017r. postanowiło rozwiązać Spółkę i w związku z tym otwarta została likwidacja Spółki.

Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 11.01.2018r.

Dnia 20.06.2018r. spółka JHM 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

### 3. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

#### Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało, na podstawie art. 55 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską oraz zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. - w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. poz.757 z 2018.04.20). Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Zgodnie z powyższymi zasadami sporządzone zostało również sprawozdanie jednostkowe JHM DEVELOPMENT S.A. stanowiące część niniejszego raportu, ponieważ zgodnie z paragrafem 62.1. Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku Emitent będący jednostką dominującą nie jest obowiązany do przekazywania odrębnego raportu kwartalnego, pod warunkiem zamieszczenia w skonsolidowanym raporcie kwartalnym skróconej kwartalnej informacji finansowej zawierającej: sprawozdanie z sytuacji finansowej, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych wraz ze skróconą informacją dodatkową, zawierającą te informacje i dane, które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta.

## Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 do 30.09.2018 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. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

## 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.

## 4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	17	30 705	111 245	37 173	94 342
Koszt własny sprzedaży	18	-21 885	-83 623	-27 192	-69 932
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>8 820</b>	<b>27 621</b>	<b>9 981</b>	<b>24 410</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	477	1 770	488	2 114
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-3 321	-10 537	-4 888	-10 693
<b>EBIT</b>		<b>5 975</b>	<b>18 855</b>	<b>5 581</b>	<b>15 831</b>
Koszty finansowe	21	-716	-2 981	-718	-1 563
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>5 260</b>	<b>15 874</b>	<b>4 863</b>	<b>14 268</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-991	-2 978	-910	-2 637
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>4 269</b>	<b>12 896</b>	<b>3 953</b>	<b>11 631</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>4 269</b>	<b>12 896</b>	<b>3 953</b>	<b>11 631</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>4 269</b>	<b>12 896</b>	<b>3 953</b>	<b>11 631</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>					
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
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>Łączne całkowite dochody</b>					
Łączne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Łączne całkowite dochody		4 269	12 896	3 953	11 631
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>4 269</b>	<b>12 896</b>	<b>3 953</b>	<b>11 631</b>

## 5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>255 887</b>	<b>257 732</b>	<b>237 852</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	5 534	5 587	26 624
Nieruchomości inwestycyjne	2	229 511	231 293	191 131
Wartości niematerialne	3	959	1 073	1 113
Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	3 718	3 713	3 720
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	14 596	14 276	14 084
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	747	763	924
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	821	1 027	256
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>204 957</b>	<b>196 361</b>	<b>198 753</b>
Zapasy	9	163 919	160 953	176 105
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	29		
Należności handlowe i pozostałe należności	6	26 005	19 946	16 551
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	13 543	14 645	4 983
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	1 461	816	1 114
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>		<b>460 844</b>	<b>454 093</b>	<b>436 605</b>



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>344 613</b>	<b>333 790</b>	<b>328 618</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		12 896	16 804	11 631
Pozostałe kapitały		158 717	143 986	143 987
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>67 556</b>	<b>56 974</b>	<b>60 778</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	8 288	7 625	7 349
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	22	22	20
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	55 443	46 808	49 695
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	3 803	2 519	3 714
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>48 675</b>	<b>63 329</b>	<b>47 209</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	364	319	1 061
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	6 699	8 426	8 746
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	39 960	54 512	36 898
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 652	72	504
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>460 844</b>	<b>454 093</b>	<b>436 605</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

## 6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>5 260</b>	<b>15 874</b>	<b>4 863</b>	<b>14 268</b>
Amortyzacja	90	305	105	315
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych				
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		3	4	27
Koszty finansowania zewnętrznego	1 389	4 620	457	3 155
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	2 830	-15 344	1 752	-1 293
Zmiana stanu należności	-5 687	-6 408	-10 387	-411
Zmiana stanu zapasów	-16 866	-2 966	12 916	12 509
Zmiana stanu rezerw	-485	45	999	1 287
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych				
Inne zmiany w kapitale obrotowym	499	-439	21	-891
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-12 970</b>	<b>-4 309</b>	<b>10 730</b>	<b>28 966</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-255	-720	-998	-1 762
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-13 225</b>	<b>-5 029</b>	<b>9 732</b>	<b>27 204</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych				
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	231	-137	-14 756	-22 223
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	370	1 909		1 460
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-94	-127		-35
Spłata udzielonych pożyczek				
Udzielenie pożyczek				
Sprzedaż pozostałych inwestycji				
Nabycie pozostałych inwestycji	5	-5	-4	-145
Otrzymane dywidendy i odsetki				
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej				
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną				
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>512</b>	<b>1 640</b>	<b>-14 760</b>	<b>-20 943</b>
Wpływy od akcjonariuszy				
Wypłaty na rzecz właścicieli				
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	8 008	19 130	32 450	43 797
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-11 089	-22 359	-25 543	-53 103
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu	-123	-365	-118	-351
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-1 389	-4 620	-457	-3 155
Pozostałe wpływy finansowe-obligacje	10 500	10 500		
Pozostałe wydatki finansowe				
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>	<b>5 906</b>	<b>2 286</b>	<b>6 332</b>	<b>-12 812</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	20 348	14 645	3 679	11 534
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-6 806</b>	<b>-1 103</b>	<b>1 304</b>	<b>-6 551</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>13 542</b>	<b>13 542</b>	<b>4 983</b>	<b>4 983</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	10 550	10 550	3 712	3 712

## 7. 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 01-01-2017</b>	<b>173 000</b>	<b>52 441</b>			<b>77 122</b>	<b>14 423</b>			<b>316 986</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		14 423				11 631			26 054
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						-14 423			-14 423
<b>Stan na 30-09-2017</b>	<b>173 000</b>	<b>66 864</b>			<b>77 122</b>	<b>11 631</b>			<b>328 618</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

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 01-01-2017</b>	<b>173 000</b>	<b>52 441</b>			<b>77 122</b>	<b>14 423</b>			<b>316 986</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		14 423				16 804			31 227
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						-14 423			-14 423
<b>Stan na 31-12-2017</b>	<b>173 000</b>	<b>66 864</b>			<b>77 122</b>	<b>16 804</b>			<b>333 790</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

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 01-01-2018</b>	<b>173 000</b>	<b>66 864</b>			<b>77 122</b>	<b>16 804</b>			<b>333 790</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		16 804				12 896			29 700
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli		-2 076							-2 076
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli		3							3
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-16 804			-16 804
<b>Stan na 30-09-2018</b>	<b>173 000</b>	<b>81 595</b>			<b>77 122</b>	<b>12 896</b>			<b>344 613</b>

## 8. 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 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 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.



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

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 używania.

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

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

## **Prawo wieczystego użytkowania gruntu**

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

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

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

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

## **Leasing**

Umowy leasingu 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 pożytki 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:

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

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

## Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. 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:

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania należności nie podlegają dyskontowaniu. Grupa Kapitałowa stosuje w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług terminy zapadalności w przedziale od 14 do 90 dni.

Należności w drodze indywidualnej oceny kwalifikowane są do trzech kategorii ryzyka nieściągalności. W zależności od klasyfikacji tworzone są odpowiednie odpisy aktualizujące:

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

## 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:

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

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

## Rozliczenia międzyokresowe przychodów



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

## Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

- w części uznanej za skuteczne zabezpieczenie – bezpośrednio w kapitale własnym,
- 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:

- instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się dalej w odrębnej pozycji w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone są bezpośrednio na kapitał własny, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;
- zaprzestano oczekiwać realizacji planowanej transakcji, wobec tego wszystkie skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

## Kapitał własny



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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

### **Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

### **Zobowiązania**

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

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

### **Zobowiązania warunkowe**

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym obowiązkiem, powstającym na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, nie w pełni podlegających kontroli Spółki lub

obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu, ponieważ:

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

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

## Rezerwy

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

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

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

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

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

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

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

## Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

## Przychody

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

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

Kwotę przychodów wynikających z transakcji określa się zazwyczaj w drodze umowy między Jednostką a kupującym, bądź użytkownikiem składnika aktywów. Jej wysokość ustala się według wartości godziwej zapłaty, 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:

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

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

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

## Transakcje w walutach obcych

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

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego

kursu zamknięcia (kursu natychmiastowej realizacji, wykonania), tzn. po kursie natychmiastowej realizacji z dnia bilansowego. Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

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

## Podatek dochodowy

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

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

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

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

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis. Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie

zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczone jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczone jest również rozliczany bezpośrednio w kapitale własnym.

## Zysk na jedną akcję

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

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

## Połączenia i konsolidacja

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

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

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



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

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po 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:

- kompensata wymagana jest przez MSSF;

- 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:

- 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;
- wydatki związane z rezerwą, które na mocy umowy są refundowane przez stronę trzecią (np. gwarancja udzielona przez dostawcę) kompensuje się z odnośną kwotą refundacji;
- aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się jako nadwyżkę aktywa lub rezerwy;
- 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;
- 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;
- 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

## 9. 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. W celu lepszego zaprezentowania sytuacji finansowo-majątkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzający sprawozdanie finansowe zmienił prezentację:

- skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji majątkowej;
- skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów;
- skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych;
- skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale.

Stara kwalifikacja		Nowa kwalifikacja
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne</b>	Wartości niematerialne
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	
	1. Środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe
	2. Środki trwałe w budowie	Rzeczowe aktywa trwałe
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	Należności handlowe i pozostałe należności
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	
	1. Od jednostek powiązanych	Należności handlowe i pozostałe należności
	2. Od pozostałych jednostek	Należności handlowe i pozostałe należności
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	
	1. Nieruchomości	Nieruchomości inwestycyjne
	2. Wartości niematerialne	Wartości niematerialne
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
	4. Inne inwestycje długoterminowe	Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	Zapasy
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	
	1. Należności od jednostek powiązanych	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
	b) inne	

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

	2.	Należności od pozostałych jednostek	
		a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	Należności handlowe i pozostałe należności
		- do 12 miesięcy	
		- powyżej 12 miesięcy	
		b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	Należności handlowe i pozostałe należności; Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego
		c) inne	Należności handlowe i pozostałe należności
		d) należności dochodzone na drodze sądowej	Należności handlowe i pozostałe należności
	<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	
	1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	
		a) w jednostkach powiązanych	Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
		b) w pozostałych jednostkach	Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
		c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
	2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)
	<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)
		<b>AKTYWA RAZEM</b>	

PASywa			
<b>A.</b>	<b>Kapitał własny</b>		
	<b>I</b>	<b>Kapitał podstawowy</b>	Wyemitowany kapitał podstawowy
	<b>II</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	Wyemitowany kapitał podstawowy
	<b>III</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	Wyemitowany kapitał podstawowy
	<b>IV</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	Pozostałe kapitały
	<b>V</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	Pozostałe kapitały
	<b>VI</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	Pozostałe kapitały
	<b>VII</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	
	<b>VIII</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki
	<b>IX</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>	Pozostałe kapitały
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		
	<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	
	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	
		- długoterminowe	Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe
		- krótkoterminowe	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

	3.	Pozostałe rezerwy	
		- długoterminowe	Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe
		- krótkoterminowe	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe
	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	
	1.	Wobec jednostek powiązanych	Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe; Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
	2.	Wobec pozostałych jednostek	
		a) kredyty i pożyczki	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		c) inne zobowiązania finansowe	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		d) inne	Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
	<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	
	1.	Wobec jednostek powiązanych	
		a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	Zobowiązania handlowe i pozostałe
		b) inne	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
	2.	Wobec pozostałych jednostek	
		a) kredyty i pożyczki	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		c) inne zobowiązania finansowe	Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań
		d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	Zobowiązania handlowe i pozostałe
		e) zaliczki otrzymane na dostawy	Zobowiązania handlowe i pozostałe
		g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	Zobowiązania handlowe i pozostałe; Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego
		h) z tytułu wynagrodzeń	Zobowiązania handlowe i pozostałe
		i) inne	Zobowiązania handlowe i pozostałe
	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	
	1.	Ujemna wartość firmy	Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży
	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

PASYWA RAZEM		
	<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	Przychody ze sprzedaży
	<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	Koszt własny sprzedaży
	<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>
	<b>D. Koszt sprzedaży</b>	Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>F. Zysk ( strata ) ze sprzedaży ( C - D - E )</b>	
	<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej ( F + G - H )</b>	
	<b>J. Przychody finansowe</b>	Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>K. Koszty finansowe</b>	Koszty finansowe
	<b>L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów</b>	Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej
	<b>O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>
	<b>P. Podatek dochodowy</b>	Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną
	<b>S. Zysk ( strata ) netto ( N - O - P )</b>	<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>
	<b>T. Inne całkowite dochody z tytułów:</b>	podawane w kwocie netto w podziale na składniki, które nie zostaną i zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat
	I. Aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	
	II. Instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	
	III. Inne całkowite dochody	
	IV. Podatek dochodowy związany z dochodami z innych całkowitych dochodów	
	<b>U. Łączne całkowite dochody (S+T)</b>	

Zmiana w danym roku obrotowym zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w zakresie danych porównywalnych nie mają wpływu na wynik finansowy i kapitał.

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

Zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2017:	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSR 12 Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Standardy oraz interpretacje opublikowane, ale jeszcze nie obowiązujące.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	będą miały nieznaczny wpływ na sprawozdanie finansowe
Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12, MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,	nie będą 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 będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe



## 11. 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 01-01-2017</b>									
Koszty	2 416	3 487	716		911	5 570	328		13 428
Umorzenie i odpisy aktualizujące	-742	-726	-615		-683				-2 024
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>1 674</b>	<b>2 761</b>	<b>101</b>		<b>228</b>	<b>5 570</b>	<b>328</b>		<b>10 662</b>
Zwiększenia			7		50	1 793			1 850
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia	-1 626	-176	-12		-50	-4 733	-328		-6 925
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji	-1 626	-176	-12		-50				-1 864
Różnice kursowe									
<b>Stan na 31-12-2017</b>									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>48</b>	<b>2 585</b>	<b>96</b>		<b>228</b>	<b>2 630</b>			<b>5 587</b>

Stan na 01-01-2018

<b>Koszty</b>	48	3 487	723	961	2 630	7 849
Umorzenie		-902	-627	-733		-2 262
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	48	2 585	96	228	2 630	5 587

Stan na 30-09-2018

<b>Koszty</b>	<b>48</b>	<b>3 487</b>	<b>727</b>	<b>986</b>	<b>2 738</b>	<b>7 987</b>
Zwiększenia w tym:			4	25	108	137
-nabycia			4	25	108	137
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

<b>Umorzenie</b>		<b>-1 020</b>	<b>-642</b>	<b>-791</b>					<b>-2 453</b>
Zwiększenia w tym:		-118	-15	-58					-191
-amortyzacja		-118	-15	-58					-191
-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>48</b>	<b>2 467</b>	<b>85</b>	<b>195</b>	<b>2 738</b>				<b>5 534</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 GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Rzeczowe aktywa trwałe własne	5 534	5 587	26 624
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b>Razem</b>	<b>5 534</b>	<b>5 587</b>	<b>26 624</b>
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań			

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b>Razem</b>			

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
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 01-01-2017</b>	<b>15 138</b>	<b>171 379</b>	<b>186 516</b>
Nabycia nowych nieruchomości		45 379	45 379
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		1 019	1 019
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-1 622	-1 622
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
<b>Stan na 31-12-2017</b>	<b>15 138</b>	<b>216 155</b>	<b>231 293</b>
Nabycia nowych nieruchomości		127	127
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		-1 909	-1 909
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
<b>Stan na 30-09-2018</b>	<b>15 138</b>	<b>214 373</b>	<b>229 511</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017
Własne	229 511	231 293
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
<b>Razem</b>	<b>229 511</b>	<b>231 293</b>

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017
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:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Wartość księgowa	229 511	231 293
Przychody z czynszów	34 040	30 043
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-20 272	-18 223
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
<b>Razem:</b>	<b>13 768</b>	<b>11 820</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:
	30.09.2018	31.12.2017
I		
II	229 511	231 293
III		
<b>Razem</b>	<b>229 511</b>	<b>231 293</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 01-01-2017</b>						
Koszty			1 466			1 466
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-393			-393
Wartość księgowa netto			1 073			1 073
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia						
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji						
Różnice kursowe						
<b>Stan na 31-12-2017</b>						
<b>Wartość księgowa netto</b>			<b>1 073</b>			<b>1 073</b>
<b>Stan na 01-01-2018</b>						
Koszty			1 466			1 466
Umorzenie			-393			-393
Odpisy aktualizujące						
<b>Wartość księgowa netto</b>			<b>959</b>			<b>959</b>
<b>Stan na 30-09-2018</b>						
<b>Koszty</b>			<b>1 466</b>			<b>1 466</b>
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						

<b>Umorzenie</b>				<b>-507</b>				<b>-507</b>
Zwiększenia w tym:				-114				-114
-amortyzacja				-114				-114
-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>959</b>				<b>959</b>

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017
Wartości niematerialne własne	959	1 073
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym		
<b>Razem</b>	<b>959</b>	<b>1 073</b>
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie		

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
<b>Razem</b>		

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



Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017
Koszty	1 396	1 396
Umorzenie	-438	-324
<b>Razem</b>	<b>959</b>	<b>1 072</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:
	30.09.2018	31.12.2017
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych		
Inne	3 718	3 713
<b>Razem</b>	<b>3 718</b>	<b>3 713</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	JHM 1Sp. Z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	JHM 3 Sp. z o.o.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2017</b>	<b>8 942</b>	<b>10 302</b>	<b>5</b>	<b>67 261</b>	<b>86 510</b>
Zwiększenia	60				60
Zmniejszenia					
Różnice kursowe					
<b>Stan na 31-12-2017</b>	<b>9 002</b>	<b>10 302</b>	<b>5</b>	<b>67 261</b>	<b>86 570</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			-5		-5
<b>stan na 30-09-2018</b>	<b>9 002</b>	<b>10 302</b>		<b>67 261</b>	<b>86 565</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Inne aktywa finansowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	31.12.2017
<b><u>Długoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b><u>3 718</u></b>	<b><u>5</u></b>		<b><u>3 713</u></b>
<b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>	<b><u>3 500</u></b>			<b><u>3 500</u></b>
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	3 500			3 500
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>	<b><u>218</u></b>	<b><u>5</u></b>		<b><u>213</u></b>
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	218	5		213
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u></b>				
<b><u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u></b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w jednostkach stowarzyszonych</u></b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>3 718</u></b>	<b><u>5</u></b>		<b><u>3 713</u></b>

Aktywa finansowe stanowią udziały Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. w jednostce Expo Mazury Sp. z o.o. 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.

Spółka Expo Mazury S.A. jest jednostką zależną w ramach Grupy Kapitałowej MIRBUD w skład której wchodzi MARYWILSKA 44 Sp. z o.o..

Tabela na dzień 30.09.2018r.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM 1Sp. Z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Aktywa razem	19 869	14 319	186 135	220 323
Zobowiązania długoterminowe	8 361	4 205	30 315	42 881
Zobowiązania krótkoterminowe	709	499	19 102	20 310
Kapitał własny	10 514	9 528	129 002	149 044
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	741	626	31 799	33 166
Zysk (strata) netto	475	241	4 262	4 978
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	475	241	4 262	4 978
Przepływy pieniężne netto razem	169	-5	-58	106

## 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:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>14 596</u></b>	<b><u>14 276</u></b>	<b><u>14 084</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	14 596	14 276	14 084
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>26 005</u></b>	<b><u>19 946</u></b>	<b><u>16 551</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych	9 557	9 111	9 050
należności handlowe od pozostałych jednostek	4 451	4 329	4 393
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych			
inne należności od jednostek powiązanych		40	
inne należności od pozostałych jednostek	226	1 880	455
kwoty przekazane na dostawy	8 334		3
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	3 438	4 586	2 650
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>40 601</u></b>	<b><u>34 222</u></b>	<b><u>30 635</u></b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b><u>Należności brutto</u></b>	<b><u>41 262</u></b>	<b><u>34 883</u></b>	<b><u>31 337</u></b>
nieprzeterminowane	39 585	33 755	30 158
przeterminowane do 3 miesięcy	372	361	207
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	497	64	52
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	111	14	61
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	697	690	860
odpis aktualizujący należności	-660	-661	-702
<b><u>Należności netto</u></b>	<b><u>40 601</u></b>	<b><u>34 222</u></b>	<b><u>30 635</u></b>

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<b><u>Stan na 01-01-2017</u></b>	<b><u>728</u></b>			<b><u>728</u></b>
Zwiększenia	108			108
Rozwiązania	-32			-32
Wykorzystania	-142			-142
<b><u>Stan na 31-12-2017</u></b>	<b><u>661</u></b>			<b><u>661</u></b>
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
<b><u>stan na 30-09-2018</u></b>	<b><u>661</u></b>			<b><u>661</u></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:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b><u>Inne aktywa długoterminowe</u></b>	<b><u>821</u></b>	<b><u>1 027</u></b>	<b><u>256</u></b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	821	1 027	256
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane			
<b><u>Inne aktywa krótkoterminowe</u></b>	<b><u>1 461</u></b>	<b><u>816</u></b>	<b><u>1 114</u></b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	1 461	816	1 114
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>2 282</u></b>	<b><u>1 843</u></b>	<b><u>1 370</u></b>

## Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Materiały	14	14	14
Półprodukty i produkty w toku	76 971	48 514	76 604
Produkty gotowe			
Towary	52 558	48 637	52 493
Kontrakty deweloperskie zakończone	34 376	63 788	46 994
<b>Razem</b>	<b>163 919</b>	<b>160 953</b>	<b>176 105</b>

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Kontrakty deweloperskie zakończone
<b>Stan na 01-01-2017</b>					
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>Stan na 31-12-2017</b>					
Zwiększenia					
Rozwiązania					
Wykorzystania					
<b>stan na 30-09-2018</b>					

## Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 352	2 713	2 046
Lokaty terminowe	8 987	8 975	2 297
Inne aktywa pieniężne	1 204	2 957	640
<b>Razem</b>	<b>13 543</b>	<b>14 645</b>	<b>4 983</b>

Lokaty terminowe w łącznej kwocie 8 987 tys. zł. wynikają z poniższych pozycji:

- 1.800 tys. zł – stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywilska 44
- 7.042 tys. zł – to krótkoterminowe lokaty spółki JHM DEVELOPMENT SA
- 145 tys. zł – to oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki JHM 2 Sp. z o.o.

Inne aktywa pieniężne stanowią środki zgromadzone na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach

powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycjach deweloperskich w trakcie budowy.

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

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

## Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	81 595	66 864	66 864
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	12 896	16 804	11 631
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
<b>Razem</b>	<b>344 613</b>	<b>333 790</b>	<b>328 618</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>		



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.	Jerzy Mirgos	pozostali
<b>Stan na 30-06-2018</b>			
Posiadane akcje	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za II kwartał 2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
<b>Stan na 30-09-2018</b>			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za III kwartał 2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos	Regina Biskupska	Agnieszka Bujnowska
<b>Stan na 30.06.2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za II kwartał 2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
<b>Stan na dzień 30.09.2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za III kwartał 2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%

### Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b>Rezerwy długoterminowe</b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>20</u></b>
rezerwa na odprawy emerytalne	22	22	20
pozostałe rezerwy długoterminowe			
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b><u>364</u></b>	<b><u>318</u></b>	<b><u>1 061</u></b>
rezerwa na odprawy emerytalne			
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	364	318	1 061
<b>Razem</b>	<b><u>386</u></b>	<b><u>340</u></b>	<b><u>1 081</u></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:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b><u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b><u>55 443</u></b>	<b><u>46 808</u></b>	<b><u>49 695</u></b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	55 443	46 808	49 695
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe			
<b><u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b><u>6 699</u></b>	<b><u>8 426</u></b>	<b><u>8 746</u></b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	6 699	8 062	8 268
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		365	479
Pozostałe			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>62 143</u></b>	<b><u>55 235</u></b>	<b><u>58 441</u></b>

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
<b>Stan na 01-01-2017</b>	<b>67 532</b>			<b>835</b>		<b>68 367</b>
Naliczone odsetki	5 179			25		5 204
Zapłacone odsetki	-5 172			-25		-5 197
Zaciągnięcia	57 040					57 040
Spłaty	-68 548			-470		-69 018
Średni stan zobowiązań	61 201			600		61 801
Realna stopa procentowa	8,46%			4,17%		8,42%
<b>Stan na 31-12-2017</b>	<b>54 870</b>			<b>365</b>		<b>55 235</b>
minimalne opłaty do 1 roku	8 062			365		8 427
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	22 960					22 960
minimalne opłaty powyżej 5 lat	23 848					23 848
odsetki płatne do 1 roku	2 999			6		3 005
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	7 387					7 387
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 260					1 260
Przybliżona wartość godziwa	51 672			371		11 432
<b>Stan na 2018-01-01</b>	<b>54 870</b>			<b>365</b>		<b>55 235</b>
Naliczone odsetki	4 734			6		4 740
Zapłacone odsetki	-4 509			-6		-4 515
Zaciągnięcia	19 130		10 500			29 630
Spłaty	-22 358			-365		-22 723
Średni stan zobowiązań	53 256		5 250	183		58 689
Realna stopa procentowa	8,89%		0,00%	3,29%		8,08%
<b>stan na 30-09-2018</b>	<b>51 642</b>		<b>10 500</b>			<b>62 143</b>
minimalne opłaty do 1 roku	6 726					6 726
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	23 912		10 500			34 412
minimalne opłaty powyżej 5 lat	21 004					21 004
odsetki płatne do 1 roku	3 215		630			3 845
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	9 090		1 890			10 980
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 680					1 680
Przybliżona wartość godziwa	9 941		630			10 571

## Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>3 803</b>	<b>2 519</b>	<b>3 714</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 880	940	1 450
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	1 923	1 579	2 264
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>39 960</b>	<b>54 512</b>	<b>36 898</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	6 320	16 195	1 999
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 880	1 960	1 572
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	3 725	5 813	3 084
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	16 874	19 495	19 461
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	939	455	858
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	186	234	143
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	9 612	10 360	9 265
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	424		516
<b>Razem</b>	<b>43 763</b>	<b>57 031</b>	<b>40 612</b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b>Zobowiązania</b>	<b>43 763</b>	<b>57 031</b>	<b>40 612</b>
nieprzeterminowane	43 684	56 905	40 055
przeterminowane do 3 miesięcy	78	126	41
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>78</b>	<b>126</b>	<b>41</b>

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

Pozycja nie wystąpiła.

## Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>28 614</b>	<b>102 162</b>	<b>27 877</b>	<b>80 022</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	28 614	102 162	27 877	80 022
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 090</b>	<b>9 083</b>	<b>9 296</b>	<b>14 320</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	2 090	9 083	9 296	14 320
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>				
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek				
<b>Razem</b>	<b><u>30 705</u></b>	<b><u>111 245</u></b>	<b><u>37 173</u></b>	<b><u>94 342</u></b>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>28 614</b>	<b>102 162</b>	<b>27 877</b>	<b>80 022</b>
- sprzedaż krajowa	28 614	102 162	27 877	80 022
- sprzedaż eksportowa				
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 090</b>	<b>9 083</b>	<b>9 296</b>	<b>14 320</b>
- sprzedaż krajowa	2 090	9 083	9 296	14 320
- sprzedaż eksportowa				
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>				
- sprzedaż krajowa				
- sprzedaż eksportowa				
<b>Razem</b>	<b><u>30 705</u></b>	<b><u>111 245</u></b>	<b><u>37 173</u></b>	<b><u>94 342</u></b>

## Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-19 894</b>	<b>-74 852</b>	<b>-20 084</b>	<b>-58 045</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-19 894	-74 852	-20 108	-58 115
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-1 991</b>	<b>-8 771</b>	<b>-7 108</b>	<b>-11 887</b>
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-1 991	-8 771	-7 108	-11 887
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>				
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek				
<b>Razem</b>	<b>-21 885</b>	<b>-83 623</b>	<b>-27 192</b>	<b>-69 932</b>

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-19 894</b>	<b>-74 852</b>	<b>-20 084</b>	<b>-58 045</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-19 894	-74 852	-20 084	-58 045
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-1 991</b>	<b>-8 771</b>	<b>-7 108</b>	<b>-11 887</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 991	-8 771	-7 108	-11 887
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>				
- koszty własne sprzedaży krajowej				
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
<b>Razem</b>	<b>-21 885</b>	<b>-83 623</b>	<b>-27 192</b>	<b>-69 932</b>

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Amortyzacja	-304	-315
Zużycie materiałów i energii	-3 208	-3 045
Usługi obce	-67 539	-46 184
Podatki i opłaty, w tym:	-2 239	-1 999
Wynagrodzenia	-3 472	-3 052
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-489	-443
Pozostałe koszty rodzajowe	-5 235	-4 918
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-8 771	-11 887
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-91 257</b>	<b>-71 843</b>

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 30.09.2017
W koszcie własnym sprzedaży	-83 623	-69 932
W zmianie stanów aktywów	1 844	5 841
W kosztach sprzedaży	-4 520	-3 514
W kosztach ogólnych zarządu	-4 959	-4 238
W innych pozycjach		
<b>Razem:</b>	<b>-91 257</b>	<b>-71 843</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

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności				
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności				
<b>Razem</b>				



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Koszty sprzedaży	-1 411	-4 520	-1 181	-3 514
Koszty zarządu	-1 657	-4 959	-1 389	-4 238
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne				
Odwrócenie 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	233	825	378	1 153
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				
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych				
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej				267
Inne przychody	244	945	110	694
Inne koszty	-254	-1 058	-2 318	-2 941
<b>Przychody razem</b>	<b>477</b>	<b>1 770</b>	<b>488</b>	<b>2 114</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-3 321</b>	<b>-10 537</b>	<b>-4 888</b>	<b>-10 693</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
<b>Wartości niematerialne</b>				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-odwrócenie odpisu aktualizującego				
<b>Należności</b>				
-zawiązanie odpisu aktualizującego				
-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>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</b>				

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
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 GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Dywidendy do jednostek powiązanych				
Dywidendy do jednostek pozostałych				
Odsetki do jednostek powiązanych	181	698	357	1 090
Odsetki do jednostek pozostałych	52	127	21	63
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				267
Ujemne różnice kursowe				
<b>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</b>	<b>233</b>	<b>825</b>	<b>378</b>	<b>1 420</b>

Inne przychody	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Dotacje otrzymane				
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych				
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	244	945	110	694
<b>Razem</b>	<b>244</b>	<b>945</b>	<b>110</b>	<b>694</b>

Inne koszty	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Darowizny	-1	-1		
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-253	-1 057	-2 318	-2 941
<b>Razem</b>	<b>-254</b>	<b>-1 058</b>	<b>-2 318</b>	<b>-2 941</b>

## Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Odsetki od kredytów		-370	-1 741	-582	-1 232
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych (poreczenia)		-333	-1 000	-91	-273
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		-1	-6	-6	-20
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych					
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek					
Wycena instrumentów kapitałowych					
Odsetki z tytułu umów faktoringowych					
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			-214		
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			-4		
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-12	-17	-39	-37
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-716</b>	<b>-2 981</b>	<b>-718</b>	<b>-1 563</b>

## Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Podatek dochodowy część bieżąca	-2 300	-2 699	-2 015
Podatek dochodowy część odroczone	-678	-1 059	-622
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego			
Korekty dotyczące lat poprzednich			
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>-2 978</b>	<b>-3 758</b>	<b>-2 637</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 874	20 562	14 268
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-3 016	-3 907	-2 711
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend			
Ulgi podatkowe			
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym			
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	38	149	74
Inne			
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>-2 978</b>	<b>-3 758</b>	<b>-2 637</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>747</b>	<b>763</b>	<b>924</b>
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	24	37	26
- z tytułu pozostałych rezerw	18	25	6
- z tytułu naliczonych odsetek	26	11	6
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	84	84	84
- z tytułu wyceny inwestycji	342	282	
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu strat z lat ubiegłych	153	153	196
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	58	62	
- z tytułu różnic kursowych		1	
- pozostałe	42	108	637
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-8 288</b>	<b>-7 625</b>	<b>-7 349</b>
- z tytułu naliczonych odsetek	-1	-10	-8
- z tytułu wyceny inwestycji	-3 422	-3 553	
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-4 843	-3 819	-6 969
- z tytułu różnic kursowych	-8	-42	-24
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	-14	-201	-216
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</b>	<b>-7 541</b>	<b>-6 862</b>	<b>-6 425</b>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu</b>	<b>-6 862</b>	<b>-5 803</b>	<b>-5 803</b>
Odniesienie na wynik finansowy	-678	-1 059	-622
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>-7 541</b>	<b>-6 862</b>	<b>-6 425</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu</b>	<b>-72</b>	<b>-327</b>	<b>-223</b>
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	720	2 954	1 734
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-2 300	-2 699	-2 015
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</b>	<b>-1 652</b>	<b>-72</b>	<b>-504</b>

### Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<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>Inne całkowite dochody netto</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	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	4 269	12 896	3 953	11 631
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej				
<b>Razem</b>	<b>4 269</b>	<b>12 896</b>	<b>3 953</b>	<b>11 631</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN</b>	<b><u>0,06</u></b>	<b><u>0,19</u></b>	<b><u>0,06</u></b>	<b><u>0,17</u></b>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)				
<b>Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>	<b>4 269</b>	<b>12 896</b>	<b>3 953</b>	<b>11 631</b>
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk				
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200
<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję</b>	<b><u>0,06</u></b>	<b><u>0,19</u></b>	<b><u>0,06</u></b>	<b><u>0,17</u></b>



## Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>					
Przychody ze sprzedaży	<b>18 958</b>	<b>11 751</b>	<b>30 709</b>	<b>-4</b>	<b>30 705</b>
Koszt własny sprzedaży	-15 126	-6 759	-21 885		-21 885
Zysk brutto na sprzedaży	<b>3 832</b>	<b>4 992</b>	<b>8 824</b>	<b>-4</b>	<b>8 820</b>
EBIT	2 106	4 066	6 172	-196	5 975
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>2 073</b>	<b>3 188</b>	<b>5 261</b>	<b>-2</b>	<b>5 260</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-406	-583	-990		-991
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>1 666</b>	<b>2 605</b>	<b>4 271</b>	<b>-2</b>	<b>4 269</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>1 666</u></b>	<b><u>2 605</u></b>	<b><u>4 271</u></b>	<b><u>-2</u></b>	<b><u>4 269</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>1 666</u></b>	<b><u>2 605</u></b>	<b><u>4 271</u></b>	<b><u>-2</u></b>	<b><u>4 269</u></b>

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>					
Przychody ze sprzedaży	<b>77 158</b>	<b>34 040</b>	<b>111 198</b>	<b>47</b>	<b>111 245</b>
Koszt własny sprzedaży	-63 351	-20 272	-83 623		-83 623
Zysk brutto na sprzedaży	<b>13 807</b>	<b>13 768</b>	<b>27 575</b>	<b>47</b>	<b>27 621</b>
EBIT	9 268	10 045	19 313	-458	18 855
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>9 141</b>	<b>6 677</b>	<b>15 817</b>	<b>57</b>	<b>15 874</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 776	-1 202	-2 978		-2 978
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>7 365</b>	<b>5 474</b>	<b>12 839</b>	<b>57</b>	<b>12 896</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>7 365</u></b>	<b><u>5 474</u></b>	<b><u>12 839</u></b>	<b><u>57</u></b>	<b><u>12 896</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>7 365</u></b>	<b><u>5 474</u></b>	<b><u>12 839</u></b>	<b><u>56</u></b>	<b><u>12 896</u></b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018
Aktywa trwałe	104 819	241 632	346 451	-90 573	255 887
Aktywa obrotowe	200 420	5 075	205 495	-543	204 957
<b>Aktywa razem</b>	<b>305 239</b>	<b>246 707</b>	<b>551 946</b>	<b>-91 116</b>	<b>460 844</b>
Kapitał własny	257 689	175 429	433 119	-88 510	344 613
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 082	50 783	69 865	-2 318	67 556
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28 467	20 495	48 962	-288	48 675
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>305 239</b>	<b>246 707</b>	<b>551 946</b>	<b>-91 116</b>	<b>460 844</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>					
Przychody ze sprzedaży	<b>25 964</b>	<b>11 226</b>	<b>37 190</b>	<b>-17</b>	<b>37 173</b>
Koszt własny sprzedaży	-21 207	-6 099	-27 306	-114	-27 192
Zysk brutto na sprzedaży	<b>4 757</b>	<b>5 127</b>	<b>9 884</b>	<b>97</b>	<b>9 981</b>
EBIT	2 837	2 680	5 517	64	5 581
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>2 701</b>	<b>2 047</b>	<b>4 748</b>	<b>115</b>	<b>4 863</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-501	-392	-893	-16	-910
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>2 199</b>	<b>1 655</b>	<b>3 854</b>	<b>99</b>	<b>3 953</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>2 199</u></b>	<b><u>1 655</u></b>	<b><u>3 854</u></b>	<b><u>99</u></b>	<b><u>3 953</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>2 199</u></b>	<b><u>1 655</u></b>	<b><u>3 854</u></b>	<b><u>99</u></b>	<b><u>3 953</u></b>

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>					
Przychody ze sprzedaży	64 316	30 043	94 359	-17	94 342
Koszt własny sprzedaży	-51 823	-18 223	-70 046	-114	-69 932
Zysk brutto na sprzedaży	12 493	11 820	24 313	97	24 410
EBIT	7 572	8 195	15 767	64	15 831
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	6 805	7 348	14 153	115	14 268
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 260	-1 361	-2 621	-16	-2 637
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	5 545	5 987	11 532	99	11 631
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>5 545</u></b>	<b><u>5 987</u></b>	<b><u>11 532</u></b>	<b><u>99</u></b>	<b><u>11 631</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>5 545</u></b>	<b><u>5 987</u></b>	<b><u>11 532</u></b>	<b><u>99</u></b>	<b><u>11 631</u></b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	30.09.2017	30.09.2017	30.09.2017	30.09.2017
Aktywa trwałe	149 634	176 634	326 268	-88 416	237 852
Aktywa obrotowe	195 127	6 589	201 716	-2 963	198 753
<b>Aktywa razem</b>	<b>344 761</b>	<b>183 223</b>	<b>527 984</b>	<b>-91 379</b>	<b>436 605</b>
Kapitał własny	<b>285 631</b>	<b>131 848</b>	<b>417 479</b>	<b>-88 861</b>	<b>328 618</b>
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	31 574	31 530	63 104	-2 326	60 778
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	27 556	19 845	47 401	-192	47 209
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>344 761</b>	<b>183 223</b>	<b>527 984</b>	<b>-91 379</b>	<b>436 605</b>

## Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązаныe		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel kierowniczy	
	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	9	10				2		
Przychody ze zbycia majątku trwałego						7 070		
Przychody z tytułu odsetek	181	178			698	1 077		
Pozostałe przychody					303	248		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					41 934	14 243		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne					348	238		
Nabycia aktywów trwałych						20 128		
Koszty odsetek					666	273	333	
Pozostałe koszty					94	55	135	135
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone	2 300	2 272						
Koszty wynagrodzeń							1 501	1 302
Należności z tytułu pożyczek	2 321	2 314						
Należności handlowe i pozostałe	153	192			17 890	9 053		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					10 058	4 976		

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

## Nota 27. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSR 39	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Pożyczki i należności		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
Pożyczki udzielone								
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					26 005	19 946		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					13 543			
Pozostałe aktywa finansowe	2 282	1 843			3 718	3 713		
<b>Razem Aktywa finansowe</b>	<b>2 282</b>	<b>1 843</b>			<b>43 266</b>	<b>23 659</b>		
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń					825	1 523		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych								
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>825</b>	<b>1 523</b>		

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



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Zobowiązania finansowe wg MSR 39	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
Kredyty ( w tym leasing)					62 143	55 235		
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					43 763	57 031		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<b><u>Razem zobowiązania finansowe</u></b>					<b><u>105 906</u></b>	<b><u>112 265</u></b>		
Odsetki, poręczenia					-2 740	-2 229		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-214			
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>-2 954</u></b>	<b><u>-2 229</u></b>		

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Tabela : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 30 września 2018 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
<b>BANK SPÓŁDZIELCZY</b>	JHM DEVELOPEMENT S.A.	5 990	PLN	0,00	0,00	stopa referencyjna + marża	31.12.2019	hipoteka na nieruchomościach
<b>BANK SPÓŁDZIELCZY</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	6 469	PLN	985		stopa referencyjna + marża	31.10.2020	hipoteka na nieruchomościach
<b>BANK SPÓŁDZIELCZY</b>	JHM DEVELOPEMENT S.A.	2 700	PLN	1 650	975	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
<b>ALIOR BANK</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	44 956	PLN			WIBOR 3M+marża	31.05.2023	hipoteka na nieruchomościach
<b>BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	35 725	PLN	3 232		WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka na nieruchomości, poręczenie MIRBUD
<b>BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI</b>	JHM DEVELOPMENT S.A.	700	PLN	601		WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka na nieruchomości, poręczenie MIRBUD
<b>ALIOR BANK</b>	JHM 2 sp. z o.o.	8 500	PLN	1 725	307	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
<b>DEUTSCHE BANK PBC</b>	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	33 000	PLN	28 364	3 273	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	poręczenie MIRBUD, depozyt 1 800 tys. zł
<b>DEUTSCHE BANK PBC</b>	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	5 000	PLN		1 525	WIBOR 1M+marża	30.12.2018	poręczenie MIRBUD, przelew wierzytelności
<b>DEUTSCHE BANK POLSKA</b>	JHM 1 sp. z o.o.	2 350	EUR	8 359	648	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
<b>Razem kredyty i pożyczki grupa JHM</b>				<b>44 916</b>	<b>6 727</b>			

## Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	48	42
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	5	26
Pozostałe usługi		
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>53</u></b>	<b><u>68</u></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 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 jest 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 ma wymogu sporządzania 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, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta.

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Emitent w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu 14.08.2018r oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności 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 14.08.2021r. 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.

### Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Pracownicy nieprodukcyjni	36	33
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	13	10
<b>Razem</b>	<b>49</b>	<b>43</b>

### Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 11 maja 2018, podjęło uchwałę nr 9(1)/2018 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2017 i postanowiło z zysku netto w kwocie 7.356.922,93 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę w wysokości 2.076.000,00 zł (słownie: dwa miliony siedemdziesiąt sześć tysięcy 00/100) złotych tj. 0,03zł brutto (słownie: trzy grosze) na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 5.280.922,93zł (słownie: pięć milionów dwieście osiemdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia dwa 93/100) złote i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki. Ustalono dzień dywidendy (D) na dzień 31 lipca 2018r, a dzień wypłaty dywidendy (W) na dzień 30 września 2018r.

Dywidenda została w całości wypłacona dnia 28.09.2018r.

### 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:	Stan na:		
		30.09.2018	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017	dd-mm-rrrr		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 45/KG010/15, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	x	x	12 000	x	8 138	31.03.2018		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3/G/O/040/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	x	x	11 980	x	9 623	20.12.2019		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 45/KG010/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	985	12 937	12 937	5 181	8 875	31.10.2020		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 5/OB/070/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	x	x	5 950	x	2 114	31.10.2020		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0003216491389, udzielonego przez ALIOR BANK S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	x	68 934	68 934	30 325	21 041	31.05.2023		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/50/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	3 232	60 732	x	23 080	x	30.09.2021		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/51/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	601	1 260	x	23 080	x	30.09.2021		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	2 625	5 400	x	3 723	x	31.07.2021		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 8/G/O/040/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	x	8 000	x	9 997	x	02.11.2020		
Zabezpieczenie obligacji serii B	zabezpieczenie hipoteczne	10 500	15 015	x	9 271	x	14.08.2021		
Zabezpieczenie kredytu KIN\173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	31 636	31 636	33 000	2 659	8 601	02.05.2028		
Zabezpieczenie kredytu KRB\13313177	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego	1 525	1 525	1 962	2 659	8 601	30.12.2028		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748, udzielonego przez Alior Bank	zabezpieczenie hipoteczne	2 245	17 250	17 250	13 535	13 535	31.12.2024		
<b>RAZEM</b>		<b>17 943</b>	<b>172 278</b>	<b>111 801</b>	<b>97 770</b>	<b>58 406</b>			

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia w PLN	Wartość zadłużenia W EUR	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:	
		30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową KNK 1622269 udzielonego przez DEUTSCHE BANK spółce JHM 1	zabezpieczenie hipoteczne	9 007	2 109	3 525	3 525	18 842	18 842	30.09.2031
<b>Razem</b>		<b>9 007</b>	<b>2 109</b>	<b>3 525</b>	<b>3 525</b>	<b>18 842</b>	<b>18 842</b>	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017
Rzeczowe aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	48 030	25 331
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	68 582	51 918
<b>Razem</b>	<b>116 613</b>	<b>77 248</b>

## Nota 38. Sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym nie były prowadzone żadne sprawy sądowe przeciwko Spółkom z Grupy JHM DEVELOPMENT

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 tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017	dd-mm-rrrr
<b><u>Wobec jednostek powiązanych</u></b>						
Marywilska sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	05.07.2033
Mirbud SA	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	30 000	30 000	8 583	8 664	24.06.2019
Mirbud SA	Zabezpieczenie kredytu obrotowego w BOŚ Bank	49 815	49 815	6 329	6 329	01.08.2019
Mirbud SA	Zabezpieczenie związane z umową kredytu z ARP		75 000		24 077	31.12.2020
JHM 2 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie związane z umową kredytu U0002696687748 udzielonego spółce JHM2 Sp. z o.o.	2 146	2 235	2 146	2 235	31.12.2024
<b><u>Wobec pozostałych jednostek</u></b>						
<b>Razem</b>		<b>82 611</b>	<b>157 700</b>	<b>17 708</b>	<b>41 955</b>	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017
Z tytułu gwarancji należytego wykonania		
Z tytułu usunięcia wad i usterek		
Z tytułu zapłaty		

**Razem**



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

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: „Zabezpieczenie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem.

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

Na dzień 30.09.2018 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:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	62 143	55 235	58 441			
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe						
<b>Razem</b>	<b>62 143</b>	<b>55 235</b>	<b>58 441</b>			

## Ryzyko zmiany kursów walut

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne KZT (tenge)	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	2 109	2 211				
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe						
Zobowiązania handlowe i pozostałe						
Środki pieniężne						
Inne aktywa finansowe						
<b>Razem</b>	<b>2 109</b>	<b>2 211</b>				

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarządy Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

## 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.

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Wyczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Kredyty ogółem	62 143	55 235	58 441
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-13 543	-14 645	-4 983
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>48 600</b>	<b>40 590</b>	<b>53 458</b>
Kapitał własny	344 613	333 790	328 618
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>393 213</b>	<b>374 379</b>	<b>382 076</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>12,4%</b>	<b>10,8%</b>	<b>14,0%</b>

## 12. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	17	19 533	78 032	27 015	64 214
Koszt własny sprzedaży	18	-15 179	-63 609	-20 943	-51 285
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>4 354</b>	<b>14 423</b>	<b>6 072</b>	<b>12 930</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	355	1 562	474	1 711
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-2 081	-6 101	-3 663	-7 049
<b>EBIT</b>		<b>2 628</b>	<b>9 884</b>	<b>2 884</b>	<b>7 592</b>
Koszty finansowe	21	-33	-127	-220	-784
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>2 595</b>	<b>9 756</b>	<b>2 664</b>	<b>6 809</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-508	-1 895	-509	-1 321
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>2 087</b>	<b>7 861</b>	<b>2 155</b>	<b>5 488</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>2 087</b>	<b>7 861</b>	<b>2 155</b>	<b>5 488</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>					
		<b>2 087</b>	<b>7 861</b>	<b>2 155</b>	<b>5 488</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>					
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>					
		<b>2 087</b>	<b>7 861</b>	<b>2 155</b>	<b>5 488</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
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>			
łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2017 do 30.06.2017
łącznie całkowite dochody		5 775	3 333
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>		<b>5 775</b>	<b>3 333</b>

### 13. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>131 101</b>	<b>132 785</b>	<b>130 538</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	307	257	224
Nieruchomości inwestycyjne	2	26 282	28 191	28 352
Wartości niematerialne	3	959	1 073	1 113
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	88 865	88 842	86 570
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	14 600	14 276	14 084
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	83	137	181
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	4	9	14
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>200 523</b>	<b>187 015</b>	<b>195 119</b>
Zapasy	9	164 174	161 265	176 788
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności	6	24 981	13 113	13 018
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	21	42	2 314
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	11 214	12 421	2 829
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	133	174	170
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>		<b>331 624</b>	<b>319 800</b>	<b>325 656</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>284 075</b>	<b>278 289</b>	<b>276 420</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		7 861	7 357	5 488
Pozostałe kapitały		103 213	97 932	97 932
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>19 082</b>	<b>7 410</b>	<b>20 039</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	417	413	409
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13			
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	16 968	5 721	17 670
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	1 698	1 275	1 961
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>28 467</b>	<b>34 101</b>	<b>29 197</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	223	153	994
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	975	3 065	3 484
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	25 618	30 862	24 536
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 650	21	184
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>331 624</b>	<b>319 800</b>	<b>325 656</b>

## 14. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>2 595</b>	<b>9 756</b>	<b>2 664</b>	<b>6 809</b>
Amortyzacja		37	142	54	162
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych					
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej			5		
Koszty finansowania zewnętrznego		703	1 762	740	2 604
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		4 612	-6 897	2 706	7 287
Zmiana stanu należności		-6 728	-12 193	-7 855	-8 566
Zmiana stanu zapasów		-16 866	-2 909	12 689	12 648
Zmiana stanu rezerw		-164	70	859	896
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych					
Inne zmiany w kapitale obrotowym		42	46		-42
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>-15 770</b>	<b>-10 216</b>	<b>11 856</b>	<b>21 797</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-70	-208	-803	-1 136
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-15 840</b>	<b>-10 425</b>	<b>11 053</b>	<b>20 661</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych					
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-36	-79		
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		370	1 909		1 460
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych					
Spłata udzielonych pożyczek					
Udzielenie pożyczek			-28		
Sprzedaż pozostałych inwestycji					
Nabycie pozostałych inwestycji					
Otrzymane dywidendy i odsetki			21	21	72
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej					
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną					-60
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>334</b>	<b>1 823</b>	<b>21</b>	<b>1 472</b>
Wpływy od akcjonariuszy					
Wypłaty na rzecz właścicieli					
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		8 386	19 130	8 521	18 660
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-9 397	-20 109	-17 500	-44 350
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu		-123	-365	-118	-350
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych					
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-703	-1 762	-740	-2 604
Pozostałe wpływy finansowe-emisja obligacji		10 500	10 500		
Pozostałe wydatki finansowe					
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>8 664</b>	<b>7 395</b>	<b>-9 837</b>	<b>-28 644</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		18 056	12 421	1 593	9 340
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>-6 842</b>	<b>-1 207</b>	<b>1 236</b>	<b>-6 512</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych					
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>11 214</b>	<b>11 214</b>	<b>2 829</b>	<b>2 829</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		8 539	8 539	1 769	1 769



## 15. 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 i 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 01-01-2017</b>	<b>173 000</b>	<b>18 303</b>			<b>77 122</b>	<b>2 507</b>			<b>270 932</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						5 488			5 488
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		2 507				-2 507			
<b>30.09.2017</b>	<b>173 000</b>	<b>20 810</b>			<b>77 122</b>	<b>5 488</b>			<b>276 420</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

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 01-01-2017</b>	<b>173 000</b>	<b>18 303</b>			<b>77 122</b>	<b>2 507</b>			<b>270 932</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						7 357			<u>7 357</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		2 507				-2 507			
<b>Stan na 31-12-2017</b>	<b>173 000</b>	<b>20 810</b>			<b>77 122</b>	<b>7 357</b>			<b>278 289</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.07.2018 DO 30.09.2018

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 01-01-2018</b>	<b>173 000</b>	<b>20 810</b>			<b>77 122</b>	<b>7 357</b>			<b>278 289</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						7 861			7 861
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wpłaty na rzecz właścicieli		-2 076							-2 076
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		7 357				-7 357			
<b>30.09.2018</b>	<b>173 000</b>	<b>26 091</b>			<b>77 122</b>	<b>7 861</b>			<b>284 075</b>

## 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 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2018 do 30.09.2018
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	<b>18 958</b>	<b>575</b>	<b>19 533</b>
Koszt własny sprzedaży	-15 126	-53	-15 179
Zysk brutto na sprzedaży	<b>3 832</b>	<b>522</b>	<b>4 354</b>
EBIT	2 106	522	2 628
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>2 073</b>	<b>522</b>	<b>2 595</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-406	-101	-508
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>1 666</b>	<b>421</b>	<b>2 087</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>1 666</u></b>	<b><u>421</u></b>	<b><u>2 087</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>1 666</u></b>	<b><u>421</u></b>	<b><u>2 087</u></b>

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 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	<b>77 158</b>	<b>874</b>	<b>78 032</b>
Koszt własny sprzedaży	-63 351	-258	-63 609
Zysk brutto na sprzedaży	<b>13 807</b>	<b>616</b>	<b>14 423</b>
EBIT	9 268	616	9 884
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>9 141</b>	<b>616</b>	<b>9 756</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 776	-120	-1 895
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>7 365</b>	<b>496</b>	<b>7 861</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>7 365</u></b>	<b><u>496</u></b>	<b><u>7 861</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>7 365</u></b>	<b><u>496</u></b>	<b><u>7 861</u></b>

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2018	30.09.2018	30.09.2018
Aktywa trwałe	104 819	26 282	131 101
Aktywa obrotowe	200 420	103	200 523
<b>Aktywa razem</b>	<b>305 239</b>	<b>26 385</b>	<b>331 624</b>
Kapitał własny	257 689	26 385	284 075
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 082		19 082
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28 467		28 467
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>305 239</b>	<b>26 385</b>	<b>331 624</b>

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2017 do 30.09.2017
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	<b>26 328</b>	<b>687</b>	<b>27 015</b>
Koszt własny sprzedaży	-20 864	-79	-20 943
Zysk brutto na sprzedaży	<b>5 463</b>	<b>608</b>	<b>6 072</b>
EBIT	2 275	608	2 884
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>2 056</b>	<b>608</b>	<b>2 664</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-393	-116	-509
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>1 663</b>	<b>492</b>	<b>2 155</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>1 663</u></b>	<b><u>492</u></b>	<b><u>2 155</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>1 663</u></b>	<b><u>492</u></b>	<b><u>2 155</u></b>

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	<b>63 196</b>	<b>1 005</b>	<b>64 214</b>
Koszt własny sprzedaży	-51 020	-264	-51 285
Zysk brutto na sprzedaży	<b>12 189</b>	<b>741</b>	<b>12 930</b>
EBIT	6 852	741	7 592
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>6 068</b>	<b>741</b>	<b>6 809</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 177	-144	-1 321
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>4 891</b>	<b>597</b>	<b>5 488</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>4 891</u></b>	<b><u>597</u></b>	<b><u>5 488</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>4 891</u></b>	<b><u>597</u></b>	<b><u>5 488</u></b>



Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmę nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2017	30.09.2017	30.09.2017
Aktywa trwałe	104 819	26 282	131 101
Aktywa obrotowe	200 394	129	<b>200 523</b>
<b><u>Aktywa razem</u></b>	<b><u>305 213</u></b>	<b><u>26 411</u></b>	<b><u>331 624</u></b>
Kapitał własny	<b>257 663</b>	<b>26 411</b>	<b>284 075</b>
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 082		19 082
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28 467		28 467
<b><u>Razem kapitały i zobowiązania</u></b>	<b><u>305 213</u></b>	<b><u>26 411</u></b>	<b><u>331 624</u></b>

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

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Amortyzacja	-37	-142	-108	-215
Zużycie materiałów i energii	-59	-326	-64	-246
Usługi obce	-20 201	-52 885	-22 436	-55 582
Podatki i opłaty, w tym:	-46	-265	-238	-352
Wynagrodzenia	-743	-2 133	-1 234	-2 472
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-90	-287	-187	-351
Pozostałe koszty rodzajowe	-1 041	-2 463	-2 082	-3 642
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-1 752	-8 049	-6 902	-11 266
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki				
<b>Razem</b>	<b>-23 970</b>	<b>-66 549</b>	<b>-33 251</b>	<b>-74 127</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:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Koszty sprzedaży	-779	-2 050	-536	-1 688
Koszty zarządu	-1 073	-3 093	-880	-2 556
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne				
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne				
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	274	943	415	1 242
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	81	619	60	469
Inne koszty	-228	-958	-2 247	-2 805
<b>Przychody razem</b>	<b>355</b>	<b>1 562</b>	<b>474</b>	<b>1 711</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-2 081</b>	<b>-6 101</b>	<b>-3 663</b>	<b>-7 049</b>

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

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2018 do 30.09.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2017 do 30.09.2017
Odsetki od kredytów		-21	-100	-175	-727
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		-1	-6	-6	-20
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych					
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek					
Wycena instrumentów kapitałowych					
Odsetki z tytułu umów faktoringowych					
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych					
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			-4		
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-12	-17	-39	-37
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-33</b>	<b>-127</b>	<b>-220</b>	<b>-784</b>

## 16. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO

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

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT miały wpływ następujące czynniki wewnętrzne i zewnętrzne.

- Utrzymanie dobrego poziomu wynajmu powierzchni handlowej zarówno w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44 jak i w oddanym do użytkowania pod koniec 2017 roku Wodnym Parku Handlowym MARYWILSKA 44, co pozwoliło zwiększyć przychody z podstawowej działalności spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. o ponad 10,6%.
- Sprzedaż w ciągu trzech kwartałów bieżącego roku 297 lokali mieszkalnych i 202 garaży/miejsc postojowych w porównaniu do 225 lokali mieszkalnych i 149 garaży/miejsc postojowych w analogicznym okresie roku 2017. Największy wpływ na wielkość sprzedaży miała kontynuacja sprzedaży mieszkań w Rumi i Katowicach, a także oddanie do użytkowania pod koniec II kwartału br. inwestycji w Żyrardowie (Budynek 2 w *Osiedlu Okrzejówka*) oraz w Brzezinach (Budynek 4 w *Osiedlu na Wzgórzu*).
- Realizowane inwestycje korzystają z finansowania kredytami inwestycyjnymi i obrotowymi. W raportowanym okresie realizowane inwestycje deweloperskie posiadały zapewnione finansowanie nakładów w oparciu o umowy kredytowe podpisane w roku 2018 oraz 2017. Dotyczy to inwestycji realizowanych w Skierniewicach – *Apartamenty Reymonta*, w Żyrardowie – III etap *Osiedla Okrzejówka*, w Brzezinach – IV etap *Osiedla na Wzgórzu*, w Łowiczu – inwestycja *Medyczna 10* oraz w Zakopanem – *Apartamenty Zakopiańskie*.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. nie prowadziły robót inwestycyjnych i nie zawierały nowych umów o roboty budowlane

Na osiągnięte wyniki w raportowanym okresie wpływ miały również następujące czynniki zewnętrzne:

- Utrzymanie wysokiego poziomu popytu na podstawowe produkty mieszkaniowe oferowane przez Spółkę
- Kolejny rok funkcjonowania programu pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych „*Mieszkanie dla Młodych*”, wspierającego rozwój rynku mieszkaniowego. Program zakończył się w roku 2018 i miał pewien wpływ na sprzedaż na początku roku.
- Polityka monetarna państwa, a w tym polityka stóp procentowych i jej wpływ na niższy koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych. Jednocześnie rok 2018 był kolejnym rokiem dalszego zaostrzania kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie zawarte zostały następujące umowy:

- W dniu 5.07.2018 roku JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z MATTEO INVESTMENTS Sp. z o.o. Helenów Park sp. kom. z siedzibą w Łodzi, prawo własności nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,6916 ha położonej w Łodzi przy ulicach Smugowej i Źródłowej Wartość Umowy: 6 717 tys. zł brutto. Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

- Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Bohaterów Kragujewca, o łącznej powierzchni 4.137 m<sup>2</sup>, na podstawie umowy przeniesienia zawartej w dniu 26.07.2018r. Cena nabycia nieruchomości wyniosła 6 150 tys. zł brutto. Na nieruchomości Emitent planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynku wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym. Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w tego typu umowach.
- W dniu 14.08.2018r Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. podjął uchwałę nr XVI/2018 w sprawie przydziału obligacji serii B. Szczegółowe informacje podano w pkt 8.15 Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych.

### **Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.**

Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie nie wystąpiły.

### **Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.**

W prezentowanym okresie nie wystąpiło zjawisko sezonowości lub cykliczności w odniesieniu do prowadzonych działalności, za wyjątkiem wynajmu apartamentów wakacyjnych w Helu.

### **Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych.**

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 jest 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 ma wymogu sporządzania 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 wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach.

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.

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

Na dzień 30.09.2018r nie występowało żadne zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji.

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 11.05.2018r, podjęło uchwałę nr 9(1)/2018 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2017 i postanowiło zysk netto w kwocie 7.356.922,93 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę w wysokości 2.076.000,00 zł tj. 0,03 zł brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 5.280.922,93zł i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki. Ustalono dzień dywidendy (D) na dzień 31.07.2018r, a dzień wypłaty dywidendy (W) na dzień 30.09.2018r

Dywidenda została wypłacona w całości dnia 28.09.2018r.

### **Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2018r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.**

W dniu 25 października 2018 r. podpisana została z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18 Umowę na wykonanie robót, polegających na wybudowaniu przy ulicy Jugosłowiańskiej 44 w Łodzi zespołu budownictwa mieszkalnego, jednorodzinnego, tj. budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej (łącznie: 63 jednostki mieszkaniowe) w stanie deweloperskim wraz z instalacjami wewnętrznymi, budynku monitoringu w stanie „pod klucz” wraz ze zjazdem, drogami wewnętrznymi i infrastrukturą towarzyszącą, oraz zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy lub jej części, przyjętym bez sprzeciwu przez właściwy organ nadzoru budowlanego. Łączna wartość Umowy: 31.139.000,00 zł netto (słownie: trzydzieści jeden milionów sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych). Terminy zakończenia prac wymienionych w Umowie:

- 31 jednostek mieszkaniowych: do dnia 30 grudnia 2020 r.,
- 32 jednostki mieszkaniowe: do dnia 30 grudnia 2021 r.

Zapisy przedmiotowej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

### **Sprawozdawczość Grupy wg segmentów rynku. (rozszerzenie, z uwzględnieniem wyłączeń konsolidacyjnych).**

Informacje zostały przedstawione w *Nocie nr 25 Segmenty operacyjne* do Sprawozdania Finansowego za III kwartał 2018r.

### **Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.**

W prezentowanym okresie nie nastąpiły inne zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej za wyjątkiem zakończenia procesu likwidacji spółki JHM 3 Sp. z o.o.

### **Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.**

W okresie objętym sprawozdaniem spółki Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz, a wskazany okres nie był objęty prognozami publikowanymi w poprzednich okresach.

### **Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania skonsolidowanego raportu kwartalnego.**

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 12 – *Kapitały* do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT za okres 01.01.2018r- 30.09.2018r.

### **Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.**

Jak wynika z zestawienia przedstawionego w poprzednim punkcie sprawozdania w raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu.

### **Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.**

Informacje zostały przedstawione w Nocie nr 11 – *Kapitały* do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT za okres 01.01.2018r- 30.09.2018r

Żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiada opcji na akcje Spółki

### **Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.**

W okresie objętym niniejszym raportem:

- a) nie toczyły się żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- b) toczyły się postępowania dotyczące dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta. Informacje nt. toczących się postępowań i wierzytelności, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % na dzień sporządzenia raportu, które przedstawione są w *Nocie nr 38 – Sprawy sądowe*.

### **Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są**



## one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Emitent oraz spółki zależne nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi, które pojedynczo lub łącznie są istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

## Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. dotyczącego kredytu zaciągniętego na działalność inwestycyjną

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.09.2018r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK S.A.	8 500	2 300	31.12.2024

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

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

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę, całą branżę deweloperską, jak również branżę zarządzania obiektami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć wpływ w szczególności kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut.

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

Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na przyszłe wyniki Grupy w ocenie Zarządu JHM DEVELOPMENT można zaliczyć:

### Czynniki wewnętrzne

- o dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację działalności w oparciu o inwestycje zakończone oraz realizowane obecnie inwestycje deweloperskie w Żyrardowie, Skierniewicach, Brzezinach, Katowicach, Koninie i Zakopanem oraz uruchamianie nowych projektów;



- dalszy rozwój spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez wzrost wynajmowanej powierzchni handlowej oraz dalszą komercjalizację nowego obiektu Wodny Park Handlowy;
- wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania SAP.

**Czynniki zewnętrzne**

- polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy pomocy państwa, jak na przykład program Mieszkanie Plus;
- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych);
- dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych;
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań;
- poziom i warunki konkurencji;
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych;
- popyt w budownictwie mieszkaniowym;
- popyt w segmencie rynku wynajmu powierzchni handlowych.

## 17.ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 13.11.2018r.

Siedlarski Sławomir	Mirgos Jerzy	Biskupska Regina
Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Prezes Zarządu

Grzeczyńska Dorota
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych