



**GRUPA KAPITAŁOWA
JHM DEVELOPMENT**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Spis treści

Spis treści	3
I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE.....	7
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ.....	9
Przedmiot działalności:.....	9
Czas trwania	9
Zarząd i Rada Nadzorcza	10
Struktura grupy kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania.....	11
Podmioty zależne i metoda konsolidacji	12
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM .	14
Podstawa sporządzenia	14
Oświadczenia Zarządu	14
Kontynuacja działalności	14
Waluta funkcjonalna	14
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	15
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	17
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	19
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	21
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	23
Wartości niematerialne	23
Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	24
Wartość firmy	25
Rzeczowe aktywa trwałe	25
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	26
Leasing.....	27
Nieodnawialne zasoby naturalne	27
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	28
Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego	28
Nieruchomości inwestycyjne.....	29
Zapasy.....	29
Należności.....	30
Rozliczenia międzyokresowe	30

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów	31
Instrumenty finansowe	31
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego	31
Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania	31
Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy	32
Rachunkowość zabezpieczeń	32
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń.....	32
Kapitał własny.....	32
Kredyty bankowe i pożyczki	33
Zobowiązania.....	33
Zobowiązania warunkowe.....	33
Rezerwy	33
Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	34
Przychody	34
Koszty	35
Transakcje w walutach obcych.....	36
Podatek dochodowy.....	36
Zysk na jedną akcję.....	37
Połączenia i konsolidacja	37
Zasada zakazu kompensat.....	38
Rachunek przepływów pieniężnych	39
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	39
Pozycje wyjątkowe	39
Segmenty z działalności.....	39
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie.....	40
IX.ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	41
X.SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	42
XI.NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	45
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	45
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	49
Nota 3. Wartości niematerialne	51

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych	54
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności	60
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	61
Nota 7. Aktywa biologiczne	63
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	63
Nota 9. Zapasy	64
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	65
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	65
Nota 12. Kapitały	65
Nota 13. Rezerwy	68
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	68
Obligacje Serii C	70
Obligacje serii D	70
Obligacje serii E	71
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	72
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	73
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	74
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	75
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	77
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	78
Nota 21. Koszty finansowe	82
Nota 22. Podatek dochodowy	83
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	86
Nota 24. Zysk na jedną akcję	87
Nota 25. Segmenty operacyjne	88
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	92
Nota 27. Instrumenty finansowe.....	94
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	97

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	97
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	97
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć.....	97
Nota 32. Planowane istotne nakłady na inwestycje.....	97
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	97
Nota 34. Struktura zatrudnienia.....	97
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone	98
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	98
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	99
Nota 38. Sprawy sądowe	101
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	101
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	102
Ryzyko zmiany stóp procentowych	102
Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany	103
Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	104
Ryzyko płynności	104
Ryzyko Covid-19	104
Zarządzanie płynnością Spółki	105
Nota 41. Zarządzanie kapitałem	105
XII.ZATWIERDZENIEDO PUBLIKACJI.....	107

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
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=			4,6883	4,5775
Przychody ze sprzedaży	131 534	164 601	28 056	35 959
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 213	26 321	4 951	5 750
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 138	20 585	3 442	4 497
Zysk (strata) netto	12 823	17 053	2 735	3 725
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	12 823	17 053	2 735	3 725
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-11 207	12 787	-2 390	2 793
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	538	-20 710	115	-4 524
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-40 693	48 944	-8 680	10 692
Przepływy pieniężne netto razem	-51 362	41 021	-10 955	8 961
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,19	0,25	0,04	0,06
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,19	0,25	0,04	0,05

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6899	4,5994
Aktywa razem	641 542	647 126	136 792	140 698
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	234 498	248 072	50 001	53 936
Zobowiązania długoterminowe	91 795	125 045	19 573	27 187
Zobowiązania krótkoterminowe	142 355	122 652	30 353	26 667
Kapitał własny	407 045	399 054	86 792	86 762
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	36 888	37 614
Liczba akcji w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,88	5,77	1,25	1,25
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	5,88	5,77	1,25	1,25

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

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

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

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

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

Przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

Czas trwania

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Biskupska Regina	Prezes Zarządu
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu
Mirgos-Kwiatkowska Kaja	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej do dnia 07.12.2022r.

W związku ze śmiercią Pana Andrzeja Zakrzewskiego dnia 14.12.2022r. do SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XX WYDZIAŁ KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO został złożony wniosek o zmianę danych w KRS Spółki - wykreślenie członka rady nadzorczej. Na dzień bilansowy nie nastąpiło wykreślenie zgodnie z wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 20.03.2023r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi dokonał stosowanego wykreślenia w Krajowym Rejestrze Sądowym : Rejestrze Przedsiębiorców.

Struktura grupy kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania



**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 1 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionym

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach w uchwale nr 1 z dnia 1 lipca 2022 roku postanowiło rozwiązać Spółkę. Uchwałą nr 2 z dnia 01 lipca 2022r. powołać na likwidatora Spółki Pana Wacława Jankowskiego.

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

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

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

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

Na mocy uchwały nr 1 z dnia 01.02.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka została rozwiązana i postawiona w stan likwidacji z dniem 01 lutego 2022 roku.

Zgodnie z Uchwałą nr 1/2022 z dnia 14.07.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji przyjęło, iż czynności likwidacyjne zostały zakończone dnia 30.06.2022r.

Postanowieniem SĄD REJONOWY DLA ŁODZI ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO z dnia 22.11.2022r. Spółka JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego

Podmioty stowarzyszone i metoda konsolidacji

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

Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki stowarzyszonej **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.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. do dnia 30.06.2021 posiadała status spółki zależnej od JHM DEVELOPMENT S.A. Z dniem 01.07.2021r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. utraciła kontrolę nad spółką MARYWILSKA 44 w wyniku emisji nowych udziałów w ilości 1 565 000 sztuk o wartości nominalnej 78 250 tys. zł i ich objęciu przez spółkę MIRBUD S.A.

W wyniku tego zdarzenia spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiada udział w wysokości 46,12% w nowym kapitale zakładowym spółki MARYWILSKA 44.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Dnia 05.04.2022r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało ujawnione podwyższenie kapitału spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. do wysokości 157 500tys.zł.

W podwyższonym kapitale zakładowym spółki Marywilska 44, JHM DEVELOPMENT S.A. posiada 1 339 800 udziałów o łącznej wysokości 66 990tys.zł. co stanowi 42,53% nowego kapitału zakładowego spółki.

Spółka MARYWILSKA 44 w Grupie Kapitałowej JHM DEVELOPMENT na dzień bilansowy posiada status spółki stowarzyszonej. Do wyceny jej udziałów zastosowano metodę praw własności.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

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

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	131 534	164 601
Koszt własny sprzedaży	18	-93 187	-122 677
Zysk brutto na sprzedaży		38 347	41 924
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19	-487	1 353
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	2 662	4 228
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-17 308	-21 184
EBIT		23 213	26 321
Przychody finansowe		1 894	1 250
Koszty finansowe	21	-8 969	-6 986
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		16 138	20 585
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-3 315	-3 521
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		12 823	17 064
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		12 823	17 064
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	12 823	17 064

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Inne całkowite dochody netto	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021

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

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

Inne całkowite dochody netto 23

łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021

łącznie całkowite dochody	12 823	17 064
---------------------------	--------	--------

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
--	--	--

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	12 823
--	---	---------------

Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej	<u>0,19</u>	<u>0,25</u>
--	-------------	-------------

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

Zysk (strata) na jeden udział	<u>0,19</u>	<u>0,25</u>
--------------------------------------	-------------	-------------

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	<u>0,19</u>	<u>0,25</u>
--	-------------	-------------

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

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	<u>0,19</u>	<u>0,25</u>
---	-------------	-------------

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe		180 718	184 394
Rzeczowe aktywa trwałe	1	11 509	11 796
Nieruchomości inwestycyjne	2	18 895	19 454
Wartości niematerialne	3	326	506
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	10 123	10 123
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5	135 702	136 189
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	3 576	5 961
rozliczenia międzyokresowe			
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	587	365
Aktywa obrotowe		460 824	462 745
Zapasy	9	378 209	301 254
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22		
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	11 092	38 606
rozliczenia międzyokresowe		201	207
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	40 073	40 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	31 450	82 813
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem	-	641 542	647 139

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		2022-12-31	2021-12-31
Kapitał własny	12	407 045	399 065
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej		18 283	18 283
Pozostałe kapitały rezerwowe			
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		215 762	207 782
zysk/strata w okresie sprawozdawczym		12 823	17 064
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		407 045	399 065
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		91 890	125 170
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	95	126
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13		
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	83 329	119 227
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	8 466	5 818
rozliczenia międzyokresowe	16		
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		142 608	122 904
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	253	250
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	12 892	1 604
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	129 139	118 910
rozliczenia międzyokresowe			
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	323	2 141
	11		
Razem zobowiązania	-	234 498	248 074
Razem kapitały i zobowiązania	-	641 542	647 139

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Zysk przed opodatkowaniem		16 138	20 585
Korekty razem		-21 958	6 479
Amortyzacja		489	598
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych		499	
Zysk / strata z tytułu utraty kontroli w wyniku likwidacji		2	
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		487	1 393
Koszty finansowania zewnętrznego		10 778	7 335
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		12 877	60 196
Zmiana stanu należności		29 898	-11 972
Zmiana stanu zapasów		-76 955	-49 955
Zmiana stanu rezerw		4	-874
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-37	-243
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		-5 821	27 064
Zapłacony podatek dochodowy		-5 386	-3 844
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-11 207	23 220
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-22	-102
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych			-44
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		560	34 779
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			-83 813
Splata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych			
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanim			
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych			
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym			
Nabycie pozostałych inwestycji- udziały			-10 123
Otrzymane dywidendy			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Otrzymane odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			-40 073
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		538	-99 376
Wpływy od akcjonariuszy			80 000
Wypłaty na rzecz właścicieli		-4 844	
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		59 465	114 719
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-84 038	-97 459
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu			-2 685
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych			50 000
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych			-1 449
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki z tytułu zadłużenia		-10 778	-7 335
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe		-499	
Środki pieniężne z działalności finansowej		-40 693	135 791
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		82 813	24 455
Zmiana poziomu środków pieniężnych na skutek utraty kontroli.			-1 278
<u>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów środków pieniężnych netto</u>		<u>-51 362</u>	<u>59 635</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych		-51 362	59 635
Środki pieniężne na koniec okresu		31 450	82 813
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		28 266	53 268

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2022	173 000	18 283		190 718	17 064		399 065
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				11 172	-11 172		
Łączne zyski (straty) za okres					12 823		12 823
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli					-4 844		-4 844
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli							
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				2			2
Stan na 31-12-2022	173 000	18 283		201 891	13 871		407 045

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2021	173 000	18 283	76 500	175 785	15 846		459 415
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				15 846	-15 846		
Łączne zyski (straty) za okres					17 064		17 064
Inne całkowite dochody							
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							
Wyплаты na rzecz właścicieli-dywidenda							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli			-76 500	-914			-77 414
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 31-12-2021	173 000	18 283		190 718	17 064		399 065

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

którym przeznaczono do likwidacji, sprzedano lub stwierdzono niedobór składnika majątkowego wartości niematerialnych i prawnych.

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

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

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

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

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

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

Dana pozycja wartości niematerialnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania wartości niematerialnych są 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.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Wartość firmy

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

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

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

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

Leasing

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

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

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

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

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

Po początkowym ujęciu nieodnawialne zasoby naturalne wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Amortyzacja liczona jest w sposób naturalny.

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

wycena na dzień bilansowy obciążają pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny dokonania odpisu aktualizującego wartość rzeczowych składników obrotowych jest odnoszona na dobro pozostałych przychodów operacyjnych. Okoliczności wskazujące na konieczność dokonania odpisu aktualizującego wartość zapasów to w szczególności:

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

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

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Dla należności handlowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie w zakresie ustalenia oczekiwanej utraty wartości Spółka stosuje model uproszczony szacując oczekiwaną utratę wartości w całym okresie życia, stosując macierze opóźnień płatniczych bazujących na danych historycznych, z uwzględnieniem wymogów standardu 9 w odniesieniu do obecnych i prognozowanych warunków gospodarczych standardu w odniesieniu do obecnych i prognozowanych warunków gospodarczych. Należności od odbiorców ujmuje się początkowo w cenie transakcyjnej. Po początkowym ujęciu należności wycenia się: należności nieprzekazywane do faktoringu pełnego: w wysokości zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem odpisów z tytułu oczekiwanej straty kredytowej (przy czym należności od odbiorców z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania nie podlegają dyskontowaniu), należności przekazywane do faktoringu pełnego: wg wartości godziwej przez wynik finansowy, przy czym ze względu na krótki termin pomiędzy ujęciem należności a przekazaniem do faktora oraz niskie ryzyko kredytowe kontrahenta (faktora) wartość godziwa tych należności jest zbliżona do wartości bilansowej.

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

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości oblicza się uwzględniając współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda należności niespłaconych na dzień bilansowy dla każdego przedziału analizy wiekowej.

Rozliczenia międzyokresowe

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

Koszty transakcji Grupa Kapitałowa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

Kapitał własny ujmują 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.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022****Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

Zobowiązania

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

Jednakże zobowiązań o terminie wymagalności nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego nie dyskontuje się. Zobowiązania prezentuje się w sprawozdaniu finansowym w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe. Ponadto wyodrębnia się zobowiązania wobec jednostek powiązanych oraz zobowiązania wobec pozostałych jednostek.

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

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,
- przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści związane z prawem własności do rzeczy
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

- o stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- o koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

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

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

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

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

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

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

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

-
- 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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

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 odroczonego jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczonego jest ujmowany w rachunku zysków i strat, poza przypadkiem, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczonego 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

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

W momencie utraty kontroli przez grupę ewentualny zachowany udział w jednostce podlega wycenie

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

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmujący ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięta na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej. Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwaną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

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

Zasada zakazu kompensat

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

- o kompensata wymagana jest przez MSSF;

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych dochodów podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

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

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Jednostka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków. Jednostka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej w oparciu o metodę DCF opartą o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu stosowana jest krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy.

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Przed przyjęciem MSSF 16 jednostka dokonywała klasyfikacji umów leasingowych, jako leasing finansowy oraz leasing operacyjny. Po przyjęciu MSSF 16 jednostka ujmuje i wycenia wszystkie umowy leasingu (za wyjątkiem leasingu krótkoterminowego i leasingu o niskiej wartości) w ten sam sposób wykazując zobowiązania z tytułu leasingu oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania aktywa.

Zobowiązania z tytułu leasingu początkowo wycenione są w wartości bieżącej płatności leasingowych dokonywanych w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą procentową jednostki. Po początkowym ujęciu zobowiązanie z tytułu leasingu wykazywane jest poprzez: zwiększenie wartości bilansowej o wartość odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu oraz zmniejszenie wartości bilansowej w wysokości zapłaconych opłat leasingowych oraz zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej.

Składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. W przypadku, gdy składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania kwalifikowany jest jako nieruchomość inwestycyjna odpisy amortyzacyjne ujmowane są jako odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnej.

Przed przyjęciem MSSF 16 koszty umów dzierżawy, których stroną jest Spółka, klasyfikowane były jako koszty usług obcych, w ramach kosztów własnych sprzedaży. Po przyjęciu MSSF 16 jednostka zakwalifikowała długoterminowe umowy dzierżawy jako umowy leasingowe, a tym samym rozpoznała zobowiązania z tytułu leasingu oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości. Aktywa te zakwalifikowane zostały do nieruchomości inwestycyjnych, w związku z tym w sprawozdaniu finansowym ujmowane są odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych stanowiące pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej oraz koszty odsetek.

Jednostka nie wprowadziła w bieżącym roku zmian w polityce rachunkowości.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

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

Następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE oraz weszły w życie od dnia 1 stycznia 2018 roku	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	
Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2019r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)	miały istotny wpływ na sprawozdanie finansowe. Spółka jest stroną długoterminowych umów najmu powierzchni, które zgodnie z MSSF 16 zakwalifikowane zostaną jako umowy leasingu. Na moment pierwszego ujęcia przedmiotowych umów zostaną one wykazane jako zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych w okresie leasingu zdyskontowanych krańcowa stopa procentową leasingobiorcy. Jednocześnie Spółka wykaże aktywa z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości, co zobowiązanie. Po początkowym ujęciu zobowiązanie z tytułu leasingu wykazywane jest poprzez: zwiększenie wartości bilansowej o wartość odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu, zmniejszenie wartości bilansowej o wartość zapłaconych opłat leasingowych oraz zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych. Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu.
Zmiany do MSSF 9 "Instrumenty Finansowe" - prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Zmiany do MSR 28 :Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych" - wycena inwestycji długoterminowych	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczny program poprawek 2015 - 2017:	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek" - wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSSF 11 "Wspólne ustalenia umowne" - brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 23 :Koszty finansowania zewnętrznego" - kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowanego składnika aktywów, w sytuacji, gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze" - zmiany do programu określonych świadczeń	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
KIMSF 23 "Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2020r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 3 :Połączenia przedsiębiorstw" - definicja przedsiębiorstwa	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 2 oraz MSR 8 - definicja terminu "istotny"	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	zaliczki na środki trwałe	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2021									
Koszty	813	14 624	715		1 788	276			18 216
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 462	-648		-1 601				-3 711
Wartość księgowa netto	813	13 163	67	-	187	276	-	-	14 505
Zwiększenia			20		62				81
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia		-2 580	-61		-129	-20			-2 790
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-335	-5		-15				-355
różnice kursowe									
utrata kontroli Marywilska 44		-2 245	-57		-114	-20			-2 435

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Stan na 31-12-2021

Wartość księgowa netto	813	10 582	25	-	120	256	-	-	11 796
-------------------------------	------------	---------------	-----------	---	------------	------------	---	---	---------------

Stan na 01-01-2022

Koszty	813	12 380	678	-	1 736	256	-	-	15 862
Umorzenie		-1 797	-653		-1 616				-4 066
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	813	10 582	25		120	256			11 796

Stan na 31-12-2022

Koszty	813	12 379	678	-	1 752	262	-	-	15 884
Zwiększenia w tym:					16	6			22
-nabycia					16	6			22
nabycia jednostki powiązane									
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne									
Zmniejszenia w tym:									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne									
Umorzenie	-	-2 073	-664	-	-1 638	-	-	-	-4 375

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Zwiększenia w tym:		-276	-11		-22				-309
-amortyzacja		-276	-11		-22				-309
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
Wartość netto	813	10 306	14	-	113	262	-	-	11 509
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	zaliczki na środki trwałe	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe własne	11 509	11 796
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	11 509	11 796
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	11 119	11 348
Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem		
Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Koszty		
Umorzenie		
Razem		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2021	15 138	425 092	440 230
Nabycia nowych nieruchomości		3 757	3 757
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		-1 904	-1 904
Sprzedaż		-24 158	-24 158
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany/eliminacja Marywilska 44		-398 471	-398 471
Stan na 31-12-2021	15 138	4 317	19 454
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-560	-560
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
Stan na 31-12-2022	15 138	3 758	18 895

Kwota wykazana w sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy dotyczy:
niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Woli Pękoszewskiej,
niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej,
niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej
nieruchomości zabudowanej w Skierniewicach przy ulicy Sobieskiego

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Własne	18 895	19 454
Użytkowane na podstawie leasingu, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	18 895	19 454

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem		

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Wartość księgową	18 895	19 454
Przychody z czynszów	530	18 241
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-105	-9 885
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	425	8 356
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		

Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
I		
II	18 895	19 454
III		
Razem	18 895	19 454

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

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

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

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

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

Nota 3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2021						
Koszty			1 544		34	1 578
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-876			-876
Wartość księgowa netto			668		34	702
Zwiększenia			44			44
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-206		-34	-206
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-206			-206
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2021						
Wartość księgowa netto	-	-	506	-	-	506
Stan na 01-01-2022						
Koszty			1 588			1 588
Umorzenie			-1 082			-1 082
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	-	325	-	-	325
Stan na 31-12-2022						
Koszty			1 588			1 588

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						
Umorzenie			-1 262			-1 262
Zwiększenia w tym:			-180			-180
-amortyzacja			-180			-180
-nabycia jednostki zależne						
-inne						
Zmniejszenia						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-przeniesienia						
-inne						
Odpisy aktualizujące						
-odpisy aktualizujące						
-cofnięcia odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe						
Wartość netto			326			326

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Wartości niematerialne własne	326	506
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	326	506

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem	-	-

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Koszty	1 396	1 396
Umorzenie	-1 072	-922
Razem	324	474

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych		
Inne inwestycje kapitałowe	10 123	10 123
Razem	10 123	10 123

Inne inwestycje kapitałowe to zakupione udziały spółki Hakamore Sp. z o.o. w upadłości.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji	JHM 2 Sp. z o.o. - likwidacja zakończona dnia 30.06.2022r.	RAZEM
Aktywa razem	10 201		10 201
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania krótkoterminowe	961		961
Kapitał własny	9 240		9 240
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%		
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%		
Przychody ze sprzedaży			
Zysk (strata) netto	46		46
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	46		46
Przepływy pieniężne netto razem	-13 712		-13 712

Dnia 14.07.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 2 Spółka z o.o. w likwidacji uchwałą nr 5/2022 z dnia 14.07.2022r. uznało czynności likwidacyjne w Spółce JHM 2 Sp. z o.o. za zakończone z dniem 30.06.2022r.

W związku z powyższym dane spółki JHM 2 zostały usunięte ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT sporządzonego na dzień 30.06.2022r.

Osiągnięty za okres od 01.01.2022r. do 30.06.2022r. wynik spółki JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji został uwzględniony w skonsolidowanych wynikach Grupy.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych	JHM 1 Sp. z o.o. w likwidacji	JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji	Marywilska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01-01-2021	9 002	10 302	67 261	86 565
Zwiększenia			68 928	68 928
Zmniejszenia				
Różnice kursowe				
Stan na 31-12-2021	9 002	10 302	136 189	155 493
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym				
Dopłaty do kapitałów				
Odwrócenia odpisów aktualizujących				
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą				
Przekwalifikowania do innych kategorii				
Pozostałe zwiększenia				
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych				
Odpisy aktualizujące				
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli			-487	-487
Połączenia z jednostkami zależnymi				
Przekwalifikowania do innych kategorii				
Pozostałe zmniejszenia		-10 302		-10 302
stan na 31-12-2022	9 002	-	135 702	144 704

Z dniem 01 lipca 2021 zmianie uległ udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale spółki Marywilska 44. W wyniku emisji przez Marywilska 44 Sp. z o.o. nowych udziałów w ilości 1 565 000 sztuk o wartości 78 250 tys. zł. i ich objęciu przez spółkę Mirbud S.A. z siedzibą w Skierniewicach dotychczasowy 100% udział spółki JHM DEVELOPMENT S.A. uległ zmniejszeniu do wysokości 46,12% w nowym kapitale zakładowym Spółki Marywilska 44.

Tym samym z dniem 01 lipca 2021r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. utraciła kontrolę nad jednostką zależną kontrolowaną bezpośrednio.

Spółka Marywilska 44 z dniem 01.07.2021r. w Grupie JHM DEVELOPMENT posiada status Spółki stowarzyszonej konsolidowanej metodą praw własności.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Dnia 05.04.2022r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało ujawnione podwyższenie kapitału spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. do wysokości 157 500tys.zł.

W podwyższonym kapitale zakładowym spółki Marywilska 44, JHM DEVELOPMENT S.A. posiada 1 339 800 udziałów o łącznej wysokości 66 990tys.zł. co stanowi 42,53% nowego kapitału zakładowego spółki.

Na mocy uchwały nr 1 z dnia 01.02.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka została rozwiązana i postawiona w stan likwidacji z dniem 01 lutego 2022 roku.

Proces likwidacji spółki JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji został zakończony dnia 30.06.2022r.

Spółka została wykreślona z KRS postanowieniem z dnia 22.11.2022r.

Uchwałą nr 1 z dnia 01.07.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka została rozwiązana i postawiona w stan likwidacji z dniem 01.07.2022r.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	31.12.2021
Długoterminowe aktywa finansowe	10 123	-	-	10 123
w jednostkach powiązanych	10 123	-	-	10 123
- udziały lub akcje	10 123	-	-	10 123
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe	40 073			40 073
w jednostkach powiązanych	40 073	-	-	40 073
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe	40 073			40 073
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	50 196	-	-	50 196

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Dnia 24.07.2021r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości spółki pod nazwą STAL-MET Nieczaj Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie (obecnie w Skierniewicach). W kolejnych miesiącach Spółka dokonała nabycia większości wierzytelności HAKAMORE Sp. z o.o., w tym m.in. obligacji których emitentem jest HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości, szczegółowo opisanych w dalszej części sprawozdania.

Spółka HAKAMORE jest właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Celem zakupu było pozyskanie atrakcyjnych gruntów dla celów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Dnia 08 października 2021r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla M.St. w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego, Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. została wpisana jako współnik spółki Hakamore Sp. z o.o. w upadłości. Zgodnie z postanowieniem Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiada 60 100 udziałów o łącznej wartości 3.005.000 złotych.

Z uwagi na fakt, że Spółka HAKAMORE Sp. z o.o. jest w obecnie w upadłości, JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień bilansowy nie sprawuje kontroli nad Hakamore Sp. z o.o. w upadłości. W związku z powyższym sprawozdanie finansowe spółki Hakamore Sp. z o.o. w upadłości nie będzie konsolidowane w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 31.12.2021r.

JHM DEVELOPMENT podejmuje wszelkie czynności faktyczne i prawne mające doprowadzić do prawomocnego zakończenia postępowania upadłościowego, a tym samym przejęcia kontroli nad działalnością finansową i operacyjną HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości. Zarząd Spółki oczekuje, że przejęcie kontroli nad HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości nastąpi w 2022r.

Do dnia przejęcia kontroli nad spółką HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości udziały w Spółce będą wykazywane w cenie nabycia. Celem weryfikacji wartości udziałów na dzień bilansowy przeprowadzony został test na utratę wartości tych udziałów.

Według sprawozdania finansowego spółki HAKAMORE za rok 2021r. wartość aktywów netto podmiotu wynosi – 2 764 tys. PLN. W przedmiotowym sprawozdaniu wartość nieruchomości będących własnością HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości określona została na kwotę 33 500 tys. PLN, co nie oddaje ich obecnej wartości rynkowej.

Wartość rynkowa netto nieruchomości, których właścicielem jest HAKAMORE oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 28.02.2022r. na kwotę 61 420 tys. zł. Uwzględniając powyższą wycenę należy dokonać aktualizacji wartości przedmiotowej nieruchomości, a tym samym wartość kapitałów netto HAKAMORE powinna być wyższa o 27 920 tys. zł, tj. powinna wynieść 25 156 tys. PLN.

Uwzględniając nawet wartość netto nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, która w tym samym operacie oszacowana została na kwotę 49 136 tys. zł, wartość kapitałów własnych netto HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości powinna wynieść 12 872 tys. zł.

Cena nabycia udziałów wyniosła 10 123 tys. zł, tym samym jest niższa niż wartość kapitałów netto HAKAMORE Sp. z o.o. z po uwzględnieniu wzrostu wartości nieruchomości, których spółka jest właścicielem (nawet dla sprzedaży wymuszonej).

Według najlepszej wiedzy zarządu Spółki postępowanie Upadłościowe HAKAMORE sp. z o.o. w upadłości zostanie umorzone w III - IV kwartale 2023r. Pozwoli to na realizację na terenach, których właścicielem jest HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości znaczącego zamierzenia inwestycyjnego, a tym samym wykorzystać pełny potencjał tych nieruchomości. Tym samym dla oceny wartości aktywów oraz kapitałów netto HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości Zarząd Spółki opiera się na rynkowej wartości nieruchomości.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Na podstawie umowy sprzedaży obligacji z dnia 08.10.2021r Spółka nabyła wyemitowane i niespłacone w terminie wykupu obligacje wyemitowane przez HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Koszt nabycia obligacji wyniósł 40 073tys.zł.

Spółka nabyła instrumenty rynku niepublicznego stanowiące 26.754 (dwadzieścia sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery) sztuk obligacji serii A wyemitowanych przez HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł.

Całkowita wartość wierzytelności z tytułu przedmiotowych obligacji na dzień ich nabycia wyniosła 39 327 tys. zł, na co składała się wartość nominalna obligacji (26 754 tys. zł) oraz wartość odsetek naliczonych na dzień poprzedzający dzień ogłoszenia upadłości HAKAMORE Sp. z o. o. w wysokości 6.579 tys. zł. oraz naliczone odsetki od obligacji na dzień zawarcia umowy sprzedaży w wysokości 5.994 tys. zł.

Ponadto Spółka nabyła inne wierzytelności HAKAMORE Sp. z o. o. o łącznej wartości 2 156 tys. zł

Spółka HAKAMORE jest właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Wartość rynkowa netto tych nieruchomości, oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 28.02.2022r. na kwotę 61 420 tys. zł, a dla wymuszonej sprzedaży, która w tym samym operacie oszacowana została na kwotę 49 136 tys. zł.

W operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 15.03.2023r. łączna wartość rynkowa nieruchomości została określona na 71 008 tys. zł.

Łączna wartość wierzytelności HAKAMORE Sp. z o. o. uznanych przez Syndyka Masy Upadłości na liście wierzytelności których nie nabył JHM DEVELOPMENT S.A. wynosi 2 227 tys. PLN. Lista wierzytelności nie została zatwierdzona przez sędziego komisarza.

Tym samym w przypadku sprzedaży majątku HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości Spółka będzie dysponować środkami pieniężnymi na pokrycie wszystkich wierzytelności uznanych na liście wierzytelności, jak też wszystkich wierzytelności które nabył JHM DEVELOPMENT S.A.

Sens ekonomiczny powyżej opisanych transakcji w zamierzeniu Spółki sprowadzał się nie do nabycia udziałów czy też instrumentów finansowych w celu czerpania w przyszłości korzyści ekonomicznych z ich posiadania, lecz zrealizowanie celu biznesowego w postaci nabycia własności nieruchomości gruntowej i powiększenie banku ziemi dla realizacji głównej działalności operacyjnej spółki.

Zatem powstała różnica pomiędzy wartością nabytych obligacji, udziałów w spółce Hakamore Sp. z o.o. w upadłości i pozostałych wierzytelności a wartością rynkową nieruchomości nie podlega odpisowi na dzień bilansowy.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

Aktywa finansowe wycenianych metodą praw własności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Inwestycje kapitałowe w jednostkach stowarzyszonych	135 702	136 189
Inne inwestycje kapitałowe		
Razem	135 702	136 189

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6899	4,5994
Aktywa razem	506 171	521 042	107 928	113 285
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	186 762	201 230	39 822	43 751
Zobowiązania długoterminowe	171 584	172 993	36 586	37 612
Zobowiązania krótkoterminowe	15 178	28 237	3 236	6 139
Przychody ze sprzedaży	54 368	39 884	11 593	8 672
Zysk (strata) netto	-404	661	-86	144
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	-404	661	-86	144
Przepływy pieniężne netto razem	5 909	-326	1 260	-71
Kapitał własny	319 408	319 812	68 106	69 533
Kapitał podstawowy	157 500	148 250	33 583	32 232
Liczba akcji w sztukach	3 150	2 905	3 150	2 905
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	101,40	149,93	21,62	32,60
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	101,40	149,93	21,62	32,60

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
<u>Należności długoterminowe</u>	3 576	5 961
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek	3 576	5 961
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych		
<u>Należności krótkoterminowe</u>	10 892	38 399
należności handlowe od jednostek powiązanych	1 084	10 611
należności handlowe od pozostałych jednostek	2 215	4 286
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych		
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych		
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek	2 192	3 523
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	50	2 914
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych	4 385	11 900
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	965	5 165
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
<u>Razem</u>	14 468	44 360

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Należności brutto	14 717	44 845
nieprzeterminowane	14 436	43 840
wymagalne do 1 miesiąca	1 718	9 727
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	923	7 603
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	8 090	20 335
wymagalne od 1 roku do 5 lat	3 706	6 175
przeterminowane, w tym:	280	1 005
przeterminowane do 1 miesiąca	118	682
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	64	22
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	33	67
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	65	234
odpis aktualizujący należności	-131	-305
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-118	-180
Należności netto	14 468	44 360

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2021	-1 635	-	-	-1 635
Zwiększenia	-2 093			-1 699
Rozwiązania	276			
Wykorzystania	2 967			
Stan na 31-12-2021	-485	-	-	-485
Zwiększenia	-249			-249
Rozwiązania	394			394
Wykorzystania	91			91
Stan na 31-12-2022	-248	-	-	-248

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Wiekowanie 2022	Wartość	Odpis	Netto	Ekspozycja na ryzyko kredytowe	Odpis
termin	6 816		6 816	0,66%	45
0-30	118		118	1,73%	2
31-90	64		64	8,88%	6
91-180	11		11	25,42%	3
181-360	22		22	30,94%	7
powyżej	63		63	87,28%	55
ODPIS					<u>118</u>

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

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

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2020- 2022.

Nota 7. Aktywa biologiczne

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła

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

Inne aktywa	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
<u>Inne aktywa długoterminowe</u>		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe		
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
<u>Inne aktywa krótkoterminowe</u>	<u>201</u>	<u>207</u>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	201	207
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
<u>Razem</u>	<u>201</u>	<u>207</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Materiały		
Półprodukty i produkty w toku	211 390	169 144
Produkty gotowe		
Towary	105 150	95 638
Produkty deweloperskie	61 669	36 472
Razem	378 209	301 254

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary
Stan na 01-01-2021	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2021	-	-	-	-
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
stan na 31-12-2022	-	-	-	-

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

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 161	21 650
Lokaty terminowe	14 768	16 745
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu	574	138
Inne aktywa pieniężne	12 947	44 280
Razem	31 450	82 813

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

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

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

Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	221 222	209 001
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej		
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	12 823	17 064
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		
Razem	407 045	399 065

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.
Stan na 31-12-2021	
Posiadane akcje	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2021 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 01-01-2022	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2022 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Rezerwy długoterminowe	-	-
rezerwa na odprawy emerytalne		
pozostałe rezerwy długoterminowe		
Rezerwy krótkoterminowe	253	250
rezerwa na odprawy emerytalne		
rezerwy na naprawy gwarancyjne		
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	253	250
Razem	253	250

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	83 329	119 227
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	33 041	56 654
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	50 000	62 070
Zobowiązania z tytułu leasingu, w tym :		
zobowiązania wynikające z wyceny długoterminowych umów najmu zgodnie z MSSF 16		
Pozostałe zobowiązania finansowe	288	503
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	12 892	1 604
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		136
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	365	1 325
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	12 303	144
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
Pozostałe zobowiązania finansowe	225	
Razem	96 222	120 831

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu	Pozostałe zobowiązania finansowe	
Stan na 01-01-2021	66 132	-	13 519	138 330	-	217 982
Naliczone odsetki	7 335		850			8 186
Zapłacone odsetki	-7 311		-706			-8 017
Zaciągnięcia	113 829		49 959			163 788
Spłaty/eliminacja Marywilska 44	-121 160		-1 449	-138 330		-260 939
Średni stan zobowiązań	62 467		37 774			100 241
Realna stopa procentowa	11,74%		2,25%			8,17%
Stan na 31-12-2021	58 802		62 029			120 831
minimalne opłaty do miesiąca	544					544
minimalne opłaty do 3 miesięcy	6 404					6 404
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	293		144			437
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	46 842		61 885			108 727
minimalne opłaty powyżej 5 lat	4 719					4 719
odsetki płatne do 1 roku	2 630					2 630
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	4 574		11 930			16 504
odsetki płatne powyżej 5 lat	840					840
Przybliżona wartość godziwa	66 846		73 959			140 804
Stan na 01-01-2022	58 802		62 029			120 831
Naliczone odsetki	4 141		7 344			11 485
Zapłacone odsetki	-3 916		-6 862			-10 778
Zaciągnięcia	59 465		41			59 506
Spłaty	-84 861					-84 861
Średni stan zobowiązań	46 104		62 070			108 174
Realna stopa procentowa	8,98%		11,83%			65,68%
stan na 31-12-2022	33 406		62 070			95 476
minimalne opłaty do miesiąca						

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy	110		3 017		3 127
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	256		9 053		9 309
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	28 356		50 000		78 356
minimalne opłaty powyżej 5 lat	4 685				4 685
odsetki płatne do 1 roku	3 820		32 653		36 473
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	5 707		12 084		17 791
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 477				1 477
Przybliżona wartość godziwa	44 411		103 790		151 217

Na dzień 31.12.2022r. wartość kredytów i wyemitowanych instrumentów dłużnych została wyceniona w zamortyzowanym koszcie zgodnie z MSSF 9.

W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązań finansowych uległa zwiększeniu o kwotę 288tys.zł.

Obligacje Serii C

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

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

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

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

Obligacje serii D

W dniu 14 października 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XIV/2020 w sprawie dokonania przydziału 5.070 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5,07 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 16.10.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e)

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta lub spłatę obligacji serii B Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Obligacje serii E

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

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

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

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

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

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania długoterminowe	8 466	5 818
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	5 538	3 816
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	2 928	2 002
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
Zobowiązania krótkoterminowe	129 139	118 909
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	3 133	14 025
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	8 203	18 286
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	115 387	79 475
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	64	3 138
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	352	344
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	1 319	1 721
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	681	1 921
Razem	137 605	124 728

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania	137 605	124 728
nieprzeterminowane	137 527	124 727
wymagalne do 1 miesiąca	3 065	26 511
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	8 612	9 282
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	117 385	83 115
wymagalne od 1 roku do 5 lat	8 466	5 818
przeterminowane do 1 miesiąca	79	
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy		
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy		
przeterminowane powyżej 12 miesięcy		
Przeterminowane razem	79	-

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Długoterminowe		
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Krótkoterminowe		
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Razem		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	122 582	153 651
- do jednostek powiązanych	779	
- do pozostałych jednostek	121 804	153 651
Przychody netto ze sprzedaży towarów	8 951	10 951
- do jednostek powiązanych	25	
- do pozostałych jednostek	8 927	10 951
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	<u>131 534</u>	<u>164 601</u>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	122 582	153 651
- sprzedaż krajowa	122 582	153 651
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	8 951	10 951
- sprzedaż krajowa	8 951	10 951
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	<u>131 534</u>	<u>164 601</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji		
Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-	-
Koszty poniesione usług w trakcie realizacji		
Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych		
Razem	-	-
Straty na kontraktach realizowanych		
<u>Wpływ na wynik finansowy bieżący</u>	-	-
<u>Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy</u>	-	-

Pozycja nie wystąpiła.

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-84 587	-111 972
- do jednostek powiązanych	-520	
- do pozostałych jednostek	-84 067	-102 931
Wartość sprzedanych towarów	-8 600	-10 705
- do jednostek powiązanych	-25	
- do pozostałych jednostek	-8 575	-10 705
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
<u>Razem</u>	<u>-93 187</u>	<u>-122 677</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-84 587	-111 972
- koszty własne sprzedaży krajowej	-84 587	-111 972
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-8 600	-10 705
- koszty własne sprzedaży krajowej	-8 600	-10 705
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-93 187	-122 677

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Amortyzacja	-489	-597
Zużycie materiałów i energii	-399	-2 838
Usługi obce	-153 180	-111 303
Podatki i opłaty, w tym:	-559	-2 585
Wynagrodzenia	-5 653	-6 604
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-751	-799
Pozostałe koszty rodzajowe	-5 041	-8 694
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-8 600	-10 612
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0
Razem	-174 672	-144 032

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
W koszcie własnym sprzedaży	-93 187	-122 677
W zmianie stanów aktywów	-68 360	-7 270
W kosztach sprzedaży	-4 590	-5 476
W kosztach ogólnych zarządu	-8 536	-8 610
W innych pozycjach		
Razem:	-174 672	-144 032

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

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		-487	1 353
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
Razem		-487	1 353

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Koszty sprzedaży		-4 590	-5 476
Koszty zarządu		-8 536	-8 610
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne		-249	-2 093
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		394	267
Koszty restrukturyzacji			
Wynik z rozliczeń spraw sądowych			2
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych			
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			-2 746
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych			-206
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych			
Dywidendy			
Odsetki, poręczenia			
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		-487	1 353
Wynik finansowy na utracie kontroli			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej			
Wycena kredytów			
Inne przychody		2 268	3 959
Inne koszty		-3 933	-2 054
Przychody razem		2 662	5 581
Koszty razem		-17 795	-21 184

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Wartości niematerialne			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Należności		145	142
-zawiązanie odpisu aktualizującego		-249	-394
-odwrócenie odpisu aktualizującego		394	536
Zapasy			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Pozostałe			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Razem odpisy aktualizujące aktywa		-249	-394
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących		394	536

Odpis aktualizujący należności został utworzony w odniesieniu do:

- należności przeterminowanych, których spłata przez nabywców jest zagrożona lub wyegzekwowanie ich przysparza trudności
- należności długoterminowych, których termin zapadalności przypada w okresie 1 do 10 lat i tworzony jest w związku z utratą pieniądza w czasie
- należności handlowych krótkoterminowych utworzony zgodnie z MSSF 9 na oczekiwane starty kredytowe.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych			32 669
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych			-35 035
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych			
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			2 160
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			-2 746
Wynik na inwestycjach w nieruchomości			-2 952

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Dywidendy do jednostek powiązanych			
Dywidendy do jednostek pozostałych			
Odsetki do jednostek powiązanych		679	1 109
Odsetki do jednostek pozostałych		716	101
Przychody ze sprzedaży udziałów do jednostek powiązanych			
Koszty związane ze sprzedażą udziałów do jednostek powiązanych			
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych			
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych			
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Odwroćenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		499	9
Dodatnie różnice kursowe			31
Ujemne różnice kursowe			
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej		1 894	1 250

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Dotacje otrzymane		11	2 721
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych			
Pozostałe przychody (refaktury)		1 954	
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		303	1 238
Razem		2 268	3 959

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Darowizny		-3	-2
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty (refaktury)		-1 954	
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-1 977	-2 052
Razem		-3 933	-2 054

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Odsetki od kredytów		-668	-1 375
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-5 899	-26
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			-4 583
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych		-37	-97
Pozostałe odsetki (provizje) dla pozostałych jednostek		-1	-133
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		-99	
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		-1 158	
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		-1 010	-530
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-97	-241
Koszty razem finansowe		-8 970	-6 986

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Podatek dochodowy część bieżąca	-3 569	-4 319
Podatek dochodowy część odroczone	254	798
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-3 315	-3 521

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 138	20 585
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-3 066	-3 911
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe	-121	
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-565	390
Inne	437	
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-3 315	-3 521

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	588	365
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	43	42
- z tytułu pozostałych rezerw	5	5
- z tytułu naliczonych odsetek	387	
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	48	87
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu strat z lat ubiegłych		
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych		
- z tytułu różnic kursowych		38
- pozostałe	103	193
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-95	-126
- z tytułu naliczonych odsetek	-7	
- z tytułu wyceny inwestycji		-23
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-86	-93
- z tytułu różnic kursowych		-2
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe	-1	-8
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u>	<u>493</u>	<u>239</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	239	-8 998
Odniesienie na wynik finansowy	254	798
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u>	<u>493</u>	<u>239</u>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-2 141	-1 199
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	5 386	3 377
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-3 569	-4 319
<u>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</u>	<u>-323</u>	<u>-2 141</u>

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
<u>Inne całkowite dochody netto</u>	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	-

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		12 823	17 064
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
Razem		12 823	17 064
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk		69 200	69 200
Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN	-	<u>0,19</u>	<u>0,25</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję		12 823	17 064
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk			
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk		69 200	69 200
Rozwodniony zysk na jedną akcję	-	<u>0,19</u>	<u>0,25</u>

Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.12.2022
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	131 045	530	-	131 575	-42	131 534
Koszt własny sprzedaży	-93 081	-105	-	-93 187	-	-93 187
Zysk brutto na sprzedaży	37 963	425	-	38 388	-42	38 347
EBIT	25 058	372	-487	24 943	-1 730	23 213
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	17 825	529	-487	17 867	-1 730	16 138
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 191	-124	-	-3 315	-	-3 315
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	14 634	405	-487	14 553	-1 730	12 823
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>14 634</u>	<u>405</u>	<u>-487</u>	<u>14 553</u>	<u>-1 730</u>	<u>12 823</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>14 634</u>	<u>405</u>	<u>-487</u>	<u>14 553</u>	<u>-1 730</u>	<u>12 823</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Aktywa trwałe	102 385	18 895	68 441	189 720	-9 002	180 718
Aktywa obrotowe	457 024	10 561		467 585	-6 760	460 824
Aktywa razem	559 409	29 455	68 441	657 305	-15 762	641 542
Kapitał własny	318 178	29 439	68 441	416 057	-9 012	407 045
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	91 890			91 890		91 890
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	149 342	16		149 358	-6 750	142 608
Razem kapitały i zobowiązania	559 409	29 455	68 441	657 305	-15 762	641 542

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 31.12.2021
<u>Działalność kontynuowana</u>						
Przychody ze sprzedaży	146 374	18 241	-	164 614	-13	164 601
Koszt własny sprzedaży	-112 793	-9 885	-	-122 677	-	-122 677
Zysk brutto na sprzedaży	33 581	8 357	-	41 938	-13	41 924
EBIT	20 666	3 337	1 353	25 356	965	26 321
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	20 265	-2 903	1 353	18 716	1 869	20 585
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 727	232	-	-3 495	-37	-3 521
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	16 538	-2 670	1 353	15 221	1 832	17 064
<u>Działalność zaniechana</u>						
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>16 538</u>	<u>-2 670</u>	<u>1 353</u>	<u>15 221</u>	<u>1 832</u>	<u>17 064</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>16 538</u>	<u>-2 670</u>	<u>1 353</u>	<u>15 221</u>	<u>1 832</u>	<u>17 064</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Aktywa trwałe	115 257	19 501	68 928	203 685	-19 304	184 394
Aktywa obrotowe	431 152	31 593		462 745		462 745
Aktywa razem	546 408	51 094	68 928	666 430	-19 304	647 139
Kapitał własny	307 816	41 615	68 928	418 358	-19 304	399 065
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	119 237	5 933		125 170		125 170
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	119 355	3 547		122 902		122 904
Razem kapitały i zobowiązania	546 408	51 094	68 928	666 430	-19 304	647 139

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel kierowniczy	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	39	12	781		22	46		
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek			6	6	673	520		
Pozostałe przychody	1 719				1 210			
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					84 575	74 539		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne			3	3	500	400		
Nabycia aktywów trwałych				4				
Koszty odsetek i poręczeń			495		552			
Pozostałe koszty								
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							1 795	1 842
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe			2	2	5 468	12 219		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe			125	4	8 421	17 812		

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowego personelu kierowniczego	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	
Zarząd	JHM Development SA	Zarząd	1 726	1 763			w tym wynagrodzenie z tyt. świadczenia usług w zakresie przygotowania projektów inwestycyjnych (228 300tys.zł.)
Rada Nadzorcza	JHM Development SA	Rada Nadzorcza	69	79			
Razem			1 795	1 842			

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Wartość firmy przypisana do segmentu			
Stopa wolna od ryzyka	7,25%	7,25%	7,25%
Ryzyko ogólne wg. Damodorana	7,40%	7,40%	7,40%
współczynnik beta dla branży wg. damodorana	0,89	0,89	0,89
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%	2,00%
Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych	9,38%	9,38%	9,38%

Nota 27. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	11 092	38 606	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	31 450	82 813	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	42 543	121 418	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	1 395	1 210	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	145	142	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	145	142	-	-	1 395	1 210	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Kredyty (w tym leasing) i obligacje	-	-	-	-	95 476	120 049	-	-
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					137 605	124 728		
Pozostałe zobowiązania finansowe					745	782		
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	233 827	245 559	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-7 616	-1 906	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-99			
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-1 158	9	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-8 873	-1 897	-	-

Tabela : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku w tys. PLN

Nazwa jednostki	Inwestycja	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	BS SIEDZIBA	JHM DEVELOPEMENT S.A.	8 823 000	PLN	6 992	365	WIBOR 3M+marża	2034-12-31	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	Bydgoszcz, Kragujewca	JHM DEVELOPMENT S.A.	28 445 165	PLN	14 760	0	WIBOR 3M+marża	2025-06-30	zabezpieczenie hipoteczne
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.	Żyrardów, Legionów	JHM DEVELOPMENT S.A.	31 900 000	PLN	11 290	0	WIBOR 1M+marża	2024-06-30	zabezpieczenie hipoteczne
Razem kredyty i pożyczki grupa JHM					33 041	365			

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	32	34
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	20	25
Pozostałe usługi		
<u>Razem</u>	<u>53</u>	<u>60</u>

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady na inwestycje

W bieżącym okresie nie były planowane istotne nakłady na inwestycje.

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Pozycja nie wystąpiła.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
Pracownicy nieprodukcyjni	32	30
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	15	16
<u>Razem</u>	<u>47</u>	<u>46</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Uchwałą nr XXVII/2021 z dnia 20 grudnia 2021r. Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na podstawie § 31 ust.2 w zw. § 31 ust.8 lit.c) Statutu Spółki, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w Uchwale nr XXIII/2021 z dnia 20 grudnia 2021r. postanowił wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021 w wysokości 3 460 tys. zł. (słownie: trzy miliony czterysta sześćdziesiąt tysięcy złotych) tj. 0,05 zł (słownie: pięć groszy) na jedną akcję.

Wypłata zaliczki została zrealizowana dnia 21 stycznia 2022r.

Uchwałą nr 4/2022 z dnia 12.05.2022r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki JHM DEVELOPMENT S.A. postanowiło przyjąć i zatwierdzić sprawozdanie finansowe spółki.

Uchwałą nr 9/2022 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników postanowiło z zysku netto za rok obrotowy 2021 wypłacić dywidendę w wysokości 4 844 tys. zł. tj. 0,07 zł. brutto na jedną akcję.

Uwzględniając wypłaconą dnia 21 stycznia 2022r. zgodnie z Uchwałą nr XXVII/2021 zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021, ZZW ustaliło, że pozostała do wypłaty dywidenda stanowi kwotę 1 384 tys. zł. zostanie wypłacona dnia 26.05.2022r.

Wypłata pozostałej części dywidendy została zrealizowana dnia 26.05.2022r.

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

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:			
		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	dd-mm-rrrr		
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	7 357	17 645	17 645	11 119	11 348	2034-12-31		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 050/21/7, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne			11 700		10 543	2023-06-30		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową K01311/20, udzielonego przez Santander Bank Polska	zabezpieczenie hipoteczne			75 436		81 696	2023-11-04		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/30/K/OB/21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			33 286		18 182	2023-12-30		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego -deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/10/07/2021/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne	11 290	47 850	47 850	38 305	11 807	2024-06-30		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/112/K/OB/21, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	14 760	48 360	43 292	32 723	12 253	2024-06-30		
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową z dn. 06.10.2021 udzielonego przez AION BANK SA/NV	zabezpieczenie hipoteczne			74 076		62 769	2023-12-31		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/88/K/OB/22, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			69 105		32 492	2025-06-30		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 050/22/22/K, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne			19 665		4 806	2024-12-30		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego -deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/49/05/2022/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne			34 500		8 096	2024-06-30		
RAZEM		33 406	237 125	367 845	127 541	208 598			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia w tys.PLN	Wartość zadłużenia w tys.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:	
		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową KNK 1622269 udzielonego przez DEUTSCHE BANK (obecnie Santander Bank Polska SA)	zabezpieczenie hipoteczne, zastaw rejestrowy na udziałach							
Razem	-	-	-	-	-	-	-	-

Kredyt obrotowy w Santander Bank Polska S.A. spółka JHM 1 Sp. z o.o. spłaciła dnia 17.05.2022r.

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe	11 119	11 348
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	116 422	197 250
Razem	<u>127 541</u>	<u>208 598</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Nota 38. Sprawy sądowe

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

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 zobowiązań warunkowych udzielonych przez Spółki z grupy kapitałowej

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł zabezpieczenia	Wartość zobowiązania w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	wygaśnięcia poręczenia dd-mm-rrrr
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>						
	-	-	-	-	-	-
Marywilska 44 Sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	2033-07-05
Mirbud S.A.	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	90 000	57 750	7 973	7 973	2023-06-22
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>						
	-	-	-	-	-	-
Razem	-	90 650	58 400	8 623	8 623	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	5 879	5 397
Z tytułu usunięcia wad i usterek	3 907	1 992
Z tytułu zapłaty wierzytelności		148
Razem	9 786	7 537

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:

- o wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami niepowiązanymi w wysokości 0,9% kwoty udzielonego zabezpieczenia.
- o Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,
- o wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,
- o 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,
- o po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługują odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie,
- o 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 wykorzystują 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).

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	33 406	57 979		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe - obligacje	62 070	62 029		
Razem	95 476	120 008	-	-

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

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego i euro. Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową w podanych okresach.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2022	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	33 406	-271	271
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	62 070	-503	503	621	-621
Razem	95 476	-773	773	955	-955

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2021	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	57 979	-470	470
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	62 029	-502	502	620	-620
Razem	120 008	-972	972	1 200	-1 200

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Ryzyko zmiany kursów walut

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		Inne KZT (tenge)	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów		1 388		
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe				
Zobowiązania handlowe i pozostałe				
Środki pieniężne				
Inne aktywa finansowe				
Razem		1 388		

Na dzień 31.12.2022r. Spółka JHM 1 Sp. z o.o. spłaciła kredyt nominowany w walucie EUR.

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

Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, prawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT.

Ryzyko płynności

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

Ryzyko Covid-19

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

Wprowadzenie stanu epidemii nie spowodowało konieczności zawieszenia działalności Spółki, jednak wpłynęło na działalność Spółki i zachowania klientów, w tym przede wszystkim na sprzedaż produktów znajdujących się w ofercie Spółki. Kluczowym aspektem jest spadek popytu na produkty Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., to jest mieszkania w budynkach wielorodzinnych i domy jednorodzinne poczynając od marca 2020r. Potencjalni klienci w związku z niepewnością zatrudnienia oraz swojej sytuacji osobistej często rezygnowali z zakupu mieszkania lub przekładali decyzje zakupowe na później. Dotyczyło to szczególnie pierwszych kilku tygodni po ogłoszeniu ograniczeń związanych z pandemią.

Innym negatywnym skutkiem nowej sytuacji było również ograniczenie możliwości wywiązywania się części klientów ze zobowiązań wynikających z zawartych już umów sprzedaży. Banki kredytujące nabywców mieszkań zaostriżyły kryteria przyznawania kredytów, a sam proces uzyskania i wypłaty kredytu uległ znacznemu wydłużeniu. Jednocześnie część klientów nie wywiązywała się w terminie z płatności na skutek zatorów płatniczych powstałych w gospodarce.

Ustabilizowanie się sytuacji gospodarczej po zniesieniu stanu epidemii wpłynie na stopniową poprawę nastrojów konsumenckich i ponowny wzrost liczby sprzedawanych lokali mieszkalnych.

Podstawową działalnością Spółek Marywilska 44. i JHM 1 jest wynajem i zarządzanie powierzchnią komercyjną o przeznaczeniu handlowym. Wzrost zakażeń wirusem COVID-19 w Polsce i na świecie może mieć znaczący wpływ na wyniki osiągnięte przez Spółkę poprzez: wprowadzane krajowe i lokalne ograniczenia gospodarcze, mające na celu zapobieganie rozwojowi pandemii wirusa COVID-19, w tym zakaz prowadzenia działalności handlowej w obiektach powyżej 2 000 m². W przypadku wprowadzenia tego typu obostrzeń możliwości Spółek do generowania przychodów mogą być znacząco ograniczone w okresie trwania obostrzeń.

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

Zarządzanie płynnością Spółki

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

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.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022**

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Kredyty ogółem	95 476	120 008
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-31 450	-82 813
Zadłużenie netto	64 025	37 195
Kapitał własny	407 045	399 065
Kapitał ogółem	471 070	436 260
Wskaźnik zadłużenia	13,6%	8,5%

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2022	31.12.2021
Dług netto	64 025	37 195
EBITDA	22 724	26 574
Kapitał własny	407 045	399 065
Aktywa razem	641 542	647 139
Dług netto/EBITDA	2,8	1,4
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,6	0,6

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 31.12.2022****XII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone do publikacji w dniu 29.03.2023r.

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