



**GRUPA KAPITAŁOWA
JHM DEVELOPMENT**

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

Spis treści

Spis treści	2
I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE	6
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	8
Przedmiot działalności:.....	8
Czas trwania	8
Zarząd i Rada Nadzorcza.....	9
Podmioty zależne i metoda konsolidacji	11
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	13
Podstawa sporządzenia	13
Oświadczenia Zarządu	13
Kontynuacja działalności	13
Waluta funkcjonalna	13
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	14
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	16
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	17
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	20
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	28
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	31
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	31
Instrumenty finansowe	31

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego.....	32
Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania.....	32
Rachunkowość zabezpieczeń	32
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń.....	32
Kapitał własny	33
Kredyty bankowe i pożyczki	33
Zobowiązania.....	33
Zobowiązania warunkowe.....	33
Rezerwy	34
Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	34
Przychody	35
Koszty	36
Transakcje w walutach obcych.....	36
Podatek dochodowy.....	37
Zysk na jedną akcję.....	37
Połączenia i konsolidacja.....	37
Zasada zakazu kompensat.....	39
Rachunek przepływów pieniężnych	39
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	40
Pozycje wyjątkowe	40
Segmenty z działalności.....	40
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie.....	40
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	42
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	43
XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	46
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	46
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	50
Nota 3. Wartości niematerialne	53
Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych	55
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane praw własności.....	58
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	59
Nota 7. Aktywa biologiczne	61
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	61

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Nota 9. Zapasy	61
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	63
Nota 12. Kapitały	63
Nota 13. Rezerwy	66
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.....	66
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	69
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	70
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	72
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	73
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	75
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	75
Nota 21. Koszty finansowe	80
Nota 22. Podatek dochodowy	81
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	84
Nota 24. Zysk na jedną akcję	85
Nota 25. Segmenty operacyjne.	86
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	88
Nota 27. Instrumenty finansowe.....	91
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	95
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.....	95
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	95
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć.....	95
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne.....	95
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	95
Nota 34. Struktura zatrudnienia	96
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone	96
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	96
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach	97
Nota 38. Sprawy sądowe	100
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	100
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem.....	101

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Ryzyko zmiany stóp procentowych	101
Ryzyko zmiany kursów walut.....	103
Ryzyko płynności	103
Ryzyko Covid-19	103
Zarządzanie płynnością Spółki	104
Nota 41. Zarządzanie kapitałem	104
XII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI.....	106

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=			4,4742	4,3018
Przychody ze sprzedaży	147 461	139 362	32 958	32 397
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 884	26 054	5 338	6 057
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	19 614	21 926	4 384	5 097
Zysk (strata) netto	15 846	17 916	3 542	4 165
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	15 846	17 916	3 542	4 165
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 270	13 708	507	3 187
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-74 098	-4 934	-16 561	-1 147
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	84 625	-8 086	18 914	-1 880
Przepływy pieniężne netto razem	12 797	688	2 860	160
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,23	0,26	0,05	0,06
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,23	0,26	0,05	0,06

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro=			4,6148	4,2585
Aktywa razem	771 081	510 643	167 089	119 911
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	311 666	143 574	67 536	33 715
Zobowiązania długoterminowe	215 062	61 353	46 603	14 407
Zobowiązania krótkoterminowe	84 588	72 233	18 330	16 962
Kapitał własny	459 415	367 069	99 552	86 197
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	37 488	40 625
Liczba akcji w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,64	5,30	1,44	1,25
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,64	5,30	1,44	1,25

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

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.

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

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

Z dniem 28 lipca 2020 r. 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 (od 02.01.2020r.)

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

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

Zmiana w nazwisku członka Zarządu została wpisana do KRS postanowieniem z dnia 30.09.2020r.

Struktura grupy kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania.



**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionym

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

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

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

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

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 01.01.2020r. do 31.12.2020r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

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

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	147 461	139 362
Koszt własny sprzedaży	18	-114 184	-101 782
Zysk brutto na sprzedaży		33 278	37 581
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	6 931	17 265
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-16 325	-28 792
EBIT		23 884	26 054
Koszty finansowe	21	-4 270	-4 128
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		19 614	21 926
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-3 768	-4 010
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		15 846	17 916
<u>Działalność zaniechana</u>			
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		15 846	17 916
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	15 846	17 916

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019

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

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej

- - -

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019

Łączne całkowite dochody 15 846 17 916

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej

- **15 846** **17 916**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe		466 660	257 049
Rzeczowe aktywa trwałe	1	14 505	13 121
Nieruchomości inwestycyjne	2	440 230	226 532
Wartości niematerialne	3	702	821
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	235	3 717
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5		
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	9 589	12 276
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	1 399	581
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8		
Aktywa obrotowe		304 421	253 594
Zapasy	9	251 299	222 199
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22		
Należności handlowe i pozostałe należności	6	28 084	19 272
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	24 455	11 659
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	583	465
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem	-	771 081	510 643

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny	12	459 415	367 069
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		15 846	17 916
Pozostałe kapitały		270 569	176 153
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		225 490	70 920
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	10 396	9 509
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	32	58
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	210 201	58 915
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	4 862	2 438
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16		
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		86 176	72 655
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 178	287
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	7 781	6 102
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	75 608	65 543
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 199	588
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16	410	135
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		
Razem kapitały i zobowiązania	-	771 081	510 643

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zysk przed opodatkowaniem		19 614	21 926
Amortyzacja		1 139	422
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej		-302	-108
Koszty finansowania zewnętrznego		6 624	7 283
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		12 489	19 513
Zmiana stanu należności		-6 125	6 143
Zmiana stanu zapasów		-29 100	-38 218
Zmiana stanu rezerw		866	129
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym		153	1 189
Środki pieniężne z działalności operacyjnej		5 358	18 278
Zapłacony podatek dochodowy		-3 089	-4 570
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 270	13 708
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		3 500	2 048
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-2 405	-10 368
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		4 780	3 613
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-79 973	-227
Nabycie udziałów			
Spłata udzielonych pożyczek			
Udzielenie pożyczek			
Sprzedaż pozostałych inwestycji			
Nabycie pozostałych inwestycji			
Otrzymane dywidendy i odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-74 098	-4 934
Wpływy od akcjonariuszy		76 500	
Wypłaty na rzecz właścicieli			
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		42 684	78 478
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-34 380	-75 801
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu			
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-6 624	-7 283
Pozostałe wpływy finansowe - obligacje		12 070	
Pozostałe wydatki finansowe - wykup obligacji		-5 625	-3 480
Środki pieniężne z działalności finansowej		84 625	-8 086
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		11 659	10 971
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>		<u>12 797</u>	<u>688</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Środki pieniężne na koniec okresu		24 456	11 659
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		18 711	8 579

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2020	173 000	99 031			77 122	17 916			367 069
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									-
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		17 916				15 846			33 762
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									-
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych skutkujące utratą kontroli					76 500				76 500
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-17 916			-17 916
Stan na 31-12-2020	173 000	116 947			153 622	15 846			459 415

Dnia 02.12.2020r (akt notarialny Repertorium A nr 11976/2020) podjęta została uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 78,25 mln zł zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. o wartości nominalnej po 50 zł. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte w całości zostaną wkładem pieniężnym w kwocie 156 500 000,00 zł. Nadwyżka ponad łączną wartość nominalną udziałów w wysokości 78,25 mln zł przekazana zostanie na kapitał zapasowy Spółki. Udziały objąć ma Spółka MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania wkłady pieniężne wynikające z przywołanej uchwały nie zostały w całości wniesione, a podwyższenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym KRS.

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 powiązаныmi z nimi umowami, składnikami aktywów bądź zobowiązań lub wynikają z tytułów umownych bądź innych tytułów prawnych, bez względu na to, czy są zbywalne albo możliwe do wyodrębnienia z jednostki gospodarczej lub z innych tytułów czy też zobowiązań.

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

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

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

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

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

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

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

niematerialnych i prawnych.

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

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe stosuje się model kosztu historycznego, zgodnie z którym składniki aktywów są ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia. Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują przesłanki wskazujące na utratę wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie 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 zdadnego 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 01.01.2020 DO 31.12.2020

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

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania środka trwałego.

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (innych niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez Spółkę od urzędów skarbowych) oraz kosztów transportu, załadunku i wyładunku, a także innych kosztów dających się bezpośrednio przyporządkować do pozyskania

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

wyrobów gotowych, materiałów i usług. Przy określaniu kosztów zakupu odejmuje się upusty, rabaty handlowe i inne podobne pozycje.

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

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

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

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

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

Należności

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

- o instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się dalej w odrębnej pozycji w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

- 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, ujemnie się w rachunku zysków i strat.

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym obowiązkiem, powstającym na skutek zdarzeń przeszłych, których

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

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

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

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

Rezerwy

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

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

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

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

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na podstawie faktycznej liczby dni niewykorzystanych urlopów w bieżącym okresie powiększonej o liczbę dni niewykorzystanych urlopów z okresów poprzednich. Rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności ujmuje się po potrąceniu wszelkich kwot już zapłaconych. Rezerwa 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,
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Ujęcie przychodów poprzez odwołanie się do stopnia zaawansowania realizacji transakcji jest często określane jako metoda stopnia zaawansowania. Zgodnie z tą metodą przychody ujmuje się w tych okresach, w których odbywa się świadczenie usług. Ujmowanie przychodów oparte o powyższą metodę dostarcza użytecznych informacji na temat zasięgu działalności usługowej oraz wyników tejże działalności w danym okresie. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeśli występuje niepewność dotycząca ściągalsności 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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

zgodnie z istotą zawartych umów.

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

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

Jednostki zależne to wszystkie jednostki gospodarcze (w tym jednostki strukturyzowane), nad którymi Sporządzający sprawozdanie finansowe sprawuje kontrolę. Sporządzający sprawozdanie finansowe sprawuje

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

kontrolę nad jednostką, wówczas, gdy jest narażona lub ma prawo do zmiennych zwrotów ze swojego zaangażowania w tę jednostkę oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przeniesienia kontroli do grupy. Konsolidacji zaprzestaje się od dnia zaprzestania sprawowania kontroli.

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

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

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

do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, przy czym zmiana wartości bilansowej jest ujmowana w wyniku finansowym. Wartość godziwa stanowi początkową wartość bilansową dla potrzeb późniejszego wykazywania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego przedsięwzięcia lub składnika aktywów finansowych. Dodatkowo, wszelkie kwoty uprzednio ujemowane 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 ujemowane 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 ujemowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejściu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmujący ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięta na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej. Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwaną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sporządzający sprawozdanie finansowe w bieżącym roku obrotowym dokonał zmiany polityki rachunkowości obejmującą ujęcie i wycenę umów leasingowych zgodnie z MSSF 16 (zmiana ujęcia z MSR 17 na MSSF 16).

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.

Jednostka nie wprowadziła w bieżącym roku innych zmian w polityce rachunkowości.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

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 01.01.2020 DO 31.12.2020**

okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	
Interpretacja KIMS F 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)	<p>Będzie miał istotny wpływ na sprawozdanie finansowe. Spółka jest stroną długoterminowych umów najmu powierzchni, które zgodnie z MSSF 16 zakwalifikowane zostaną jako umowy leasingu.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

	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
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.	
Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 3 "Połączenia przedsięwzięć" - definicja przedsięwzięcia	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 2 oraz MSR 8 - definicja terminu "istotny"	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.	
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Stan na 01-01-2020

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

Stan na 31-12-2020

Koszty	813	14 624	792	-	1 765	275	-	-	18 269
Zwiększenia w tym:		11 016	3		547	2 321			13 887
-nabycia		20	3			40			63
nabycia jednostki powiązane						2 281			2 281
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia		10 996			547				11 543
-inne									
Zmniejszenia w tym:						-11 543			-11 543
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne						-11 543			-11 543
Umorzenie	-	-1 461	-726	-	-1 577	-	-	-	-3 764

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Zwiększenia w tym:		-286	-20		-654				-960
-amortyzacja		-286	-20		-654				-960
-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	13 162	67	-	187	276	-	14 505
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Rzeczowe aktywa trwałe własne	14 505	13 121
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	14 505	13 121
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	11 692	10 124

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Odsetki	111	100
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego	88	88
Razem	199	189

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Koszty		
Umorzenie		
Razem		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2019	15 138	214 081	229 219
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		214	214
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-3 613	-3 613
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		713	713
Stan na 31-12-2019	15 138	211 394	226 532
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		555	555
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-4 780	-4 780
Sprzedaż/wywłaszczenie		-272	-272
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany		138 222	138 222
Stan na 31-12-2020	15 138	425 092	440 230

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych na koniec 2020r. uwarunkowany był dwoma głównymi czynnikami:

- zakupem nieruchomości położonych w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmujących hale o łącznej pow. 29.625 mkw z przeznaczeniem pod działalność magazynowo -logistyczną,
- ujęciem aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowanych na podstawie długoterminowych umów dzierżawy - ujęcie zgodnie z MSSF 16 „leasing”.

Podsumowując na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych na koniec 2020r. składają się głównie:

- kompleks handlowy Marywilska 44, położony w Warszawie, przy ul. Marywilskiej 44 obejmujący dwa budynki handlowe zrealizowane pod nazwą „Centrum Handlowe Marywilska 44” oraz „Park Handlowy” o łącznej wartości 173 180 tys. PLN,
- kompleks hal zakupionych na cele prowadzenia działalności magazynowo -logistycznej położony w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55 o wartości o wartości 79 973 tys. PLN,
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowanych na podstawie długoterminowych umów dzierżawy - ujęcie aktywa zgodnie z MSSF 16 „leasing” – wycena 138 330 tys. PLN.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Własne	301 900	226 532
Użytkowane na podstawie leasingu, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	138 330	
Razem	440 230	226 532

Kwota wykazana w sprawozdaniu finansowym 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 Helu
- lokalu niemieszkalnego w Skierniewicach przy ulicy Reymonta
- pawilon handlowy w Starachowicach będący w własnością spółki JHM 1 Sp. z o.o.
- pawilon handlowy w Rumi będący własnością spółki JHM 2 Sp. z o.o.
- będące własnością Spółki Marywilska 44 budynki centrum handlowego Marywilska 44 w Warszawie
- kompleks hal magazynowo -logistycznych położonych w Ostródzie – własność Marywilska 44 Sp. z o.o.

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

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

I.

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Wartość księgowa	440 230	226 532
Przychody z czynszów	32 877	46 646
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-27 322	-27 690
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	5 555	18 956
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania		

Spadek poziomu przychodów z czynszów odnotowany w 2020r. wynikał z ogólnokrajowych ograniczeń w działalności gospodarczej nałożonymi w związku z działaniami mającymi zapobiegać rozszerzaniu się pandemii wirusa COVID-19.

Znaczący wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych w 2020r. nie przełożył się na zmianę w zakresie wysokości przychodów z czynszów oraz kosztów operacyjnych dot. nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomość magazynowo - logistyczna położona w Ostródzie zakupiona została w dniu 23 grudnia 2020r., tym samym wpływ na przychody osiągnięte przez Spółkę w ciągu całego roku był nieznaczny.

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
I		
II	48 748	226 532
III	391 482	
Razem	440 230	226 532

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.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

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 01-01-2019						
Koszty			1 466			1 466
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-544			-544
Wartość księgowa netto			922			922
Zwiększenia			43		9	51
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-151			-151
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-151			-151
Różnice kursowe						
Stan na 31-12-2019						
Wartość księgowa netto	-	-	814	-	9	822
Stan na 01-01-2020						
Koszty			1 509		9	1 517
Umorzenie			-695			-695
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	-	669	-	34	703
Stan na 31-12-2020						
Koszty			1 544		34	1 578
Zwiększenia w tym:			35		34	69
-nabycia			35		34	69
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:					-9	-9
-zbycie						

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne					-9	-9
Umorzenie			-875			-875
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			668		34	702

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Wartości niematerialne własne	702	822
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	702	822

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
Razem	-	-

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

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Koszty	1 396	1 396
Umorzenie	-773	-625
Razem	623	771

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

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych		
Inne	235	3 717
Razem	235	3 717

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020	31.12.2019
Długoterminowe aktywa finansowe	235	18	3 500	3 717
w jednostkach powiązanych	-	-	3 500	3 500
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe			3 500	3 500
w pozostałych jednostkach	235	18	-	217
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	235	18		217
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- 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	235	18	3 500	3 717

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Aktywa finansowe stanowiły udziały Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. w Spółce Expo Mazury S.A. w likwidacji. Jednostka w dn. 02 listopada 2020 zawarła umowę na sprzedaż udziałów i dokonała sprzedaży spółce MIRBUD SA z siedzibą w Skierniewicach.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM 1 Sp. Z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Marywilka 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Aktywa razem	19 145	14 881	421 194	455 220
Zobowiązania długoterminowe	6 408	3 334	170 404	180 146
Zobowiązania krótkoterminowe	702	466	36 159	37 326
Kapitał własny	11 804	10 971	214 631	237 407
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	100,00%	
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	100,00%	
Przychody ze sprzedaży	1 066	777	30 558	32 401
Zysk (strata) netto	637	585	56	1 278
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	637	585	56	1 278
Przepływy pieniężne netto razem	-105	-8	727	614

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>9 589</u>	<u>12 276</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek	9 589	12 276
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych		
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>28 084</u>	<u>19 272</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	128	9 012
należności handlowe od pozostałych jednostek	5 711	7 442
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	19 819	28
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	1 299	1 369
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych		488
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	1 127	933
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
<u>Razem</u>	<u>37 673</u>	<u>31 548</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
<u>Należności brutto</u>	39 308	32 977
nieprzeterminowane	34 697	28 871
wymagalne do 1 miesiąca	20 678	2 543
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	705	765
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	3 652	13 212
wymagalne od 1 roku do 5 lat	9 662	12 352
przeterminowane, w tym:	4 610	4 105
przeterminowane do 1 miesiąca	197	493
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	125	168
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	505	2 939
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	3 783	505
odpis aktualizujący należności	-1 441	-1 287
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-195	-142
<u>Należności netto</u>	37 673	31 548

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<u>Stan na 01-01-2019</u>	-511	-	-	-511
Zwiększenia	-1 091	-	-	-1 091
Rozwiązania	173	-	-	173
Wykorzystania	-	-	-	-
<u>Stan na 31-12-2019</u>	-1 428	-	-	-1 428
Zwiększenia	-215	-	-	-215
Rozwiązania	-	-	-	-
Wykorzystania	8	-	-	8
<u>stan na 31-12-2020</u>	-1 635	-	-	-1 635

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 2018- 2020.

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:
	31.12.2020	31.12.2019
Inne aktywa długoterminowe		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe		
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
Inne aktywa krótkoterminowe	583	465
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	583	465
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
Razem	583	465

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Materiały	12	14
Półprodukty i produkty w toku	148 158	99 558
Produkty gotowe		
Towary	54 398	55 510
Produkty deweloperskie	48 730	67 116
Razem	251 299	222 199

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

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

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:
	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 365	2 007
Lokaty terminowe	2 434	1 127
Kaucje stanowiące zabezpieczenie kredytów	2 033	2 115
Inne aktywa pieniężne	16 623	6 409
Razem	24 455	11 659

Kaucje stanowiące zabezpieczenie kredytów w łącznej kwocie 2 033 tys. wynikają z poniższych pozycji:
 138tys.zł. - zabezpieczenie kredytu udzielonego na budowę siedziby JHM Development S.A.
 95tys.zł. - nieoprocentowana kaucja stanowi zabezpieczenie, rezerwę obsługi długu DSRA kredytu nieodnawialnego w BNP Paribas na okres 60 miesięcy.
 1 800tys. zł. – stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej KIN/173850

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

Spółki w Grupie Kapitałowej posiadają na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego 3 tys.zł. środków pieniężnych na rachunkach VAT .

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

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:
	31.12.2020	31.12.2019
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	116 947	99 031
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej		
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	153 622	77 122
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15 846	17 916
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		
Razem	459 415	367 069

Wzrost wartości w pozycji pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej dotyczy wkładów wniesionych na poczet podwyższenia kapitału zakadowego Spółki Marywilska 44, zgodnie z uchwałą z dnia 02.12.2020r. (akt notarialny Repertorium A nr 11976/2020) Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Marywilska 44 Sp. z o.o.

Zgodnie z wyżej przywołaną uchwałą kapitał Spółki Marywilska 44 zostanie podniesiony o kwotę 78 250tys. zł. zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym pokryte w całości zostaną wkładem pieniężnym w kwocie 156 500 000,00 PLN. Nadwyżka ponad łączną wartość nominalną udziałów w wysokości 78 250tys. zł przekazana zostanie na kapitał zapasowy Spółki Marywilska 44.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Struktura kapitału podstawowego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	27.05.2008	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	14.01.2009	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	15.10.2010	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	04.03.2011	Wkład pieniężny
obniżenie		-62 500		24.09.2014	obniżenie wartości nominalnej
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50	24.09.2014	scalenie
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	24.09.2014	scalenie
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 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.
Stan na 31-12-2019	
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 2019 rok do publikacji dnia 27.03.2020r.	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 31.12.2020	
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 2020 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>32</u>	<u>58</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	32	58
pozostałe rezerwy długoterminowe		
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>1 178</u>	<u>287</u>
rezerwa na odprawy emerytalne		
rezerwy na naprawy gwarancyjne		
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 178	287
<u>Razem</u>	<u>1 210</u>	<u>344</u>

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:
	31.12.2020	31.12.2019
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>210 201</u>	<u>58 915</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	59 801	51 895
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	12 070	7 020
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wycenione według MSSF 16	138 330	
Pozostałe		
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>7 781</u>	<u>6 102</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	6 332	6 047
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	1 449	54
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
Pozostałe		
<u>Razem</u>	<u>217 982</u>	<u>65 016</u>

II.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wycenione według MSSF 16	Pozostałe	Razem
Stan na 01-01-2019	55 238	-	10 581	-	-	65 820
Naliczone odsetki	7 651		554			8 205
Zapłacone odsetki	-7 277		-581			-7 859
Zaciągnięcia	78 478		54			78 532
Spląty	-74 560		-3 561			-78 122
Średni stan zobowiązań	56 590		8 828			65 418
Realna stopa procentowa	13,52%		6,28%			12,54%
Stan na 31-12-2019	57 942		7 074			65 016
minimalne opłaty do miesiąca	684		54			738
minimalne opłaty do 3 miesięcy	1 162					1 162
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	4 200					6 101
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	32 516		7 020			39 535
minimalne opłaty powyżej 5 lat	19 379					19 379
odsetki płatne do 1 roku	4 731		442			5 173
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	11 917		426			12 344
odsetki płatne powyżej 5 lat	2 546					2 546
Przybliżona wartość godziwa	77 137		7 942			85 078
Stan na 01-01-2020	57 942		7 074			65 016
Naliczone odsetki	5 899		773			6 672
Zapłacone odsetki	-5 860		-765			-6 624
Zaciągnięcia	42 684		12 070			54 754
Spląty	-34 494		-5 625			-40 119
Średni stan zobowiązań	62 037		10 297	69 165		141 499
Realna stopa procentowa	9,51%		7,51%	0,00%		4,72%
stan na 31-12-2020	66 132		13 519	138 330		217 982
minimalne opłaty do miesiąca	342					342
minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy	1 160		8			1 168
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	4 831		1 441			6 272

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	43 693		12 070	71 696		127 459
minimalne opłaty powyżej 5 lat	16 106			66 634		82 740
odsetki płatne do 1 roku	5 639		760			6 400
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	10 653		1 530			12 182
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 617					1 617
Przybliżona wartość godziwa	66 779		12 807	138 330		182 220

Obligacje Serii B

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

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

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

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

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

Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

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

Na dzień 31.12.2020r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 9 059szt. obligacji serii B.

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

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) 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 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.

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania długoterminowe	4 862	2 438
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 815	
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	3 047	2 438
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
Zobowiązania krótkoterminowe	75 608	65 543
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	35 328	14 078
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	3 433	8 150
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	23 319	30 387
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	1 174	821
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	295	215
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	10 354	10 302
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	1 706	1 589
Razem	80 470	67 981

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania	80 470	67 981
nieprzeterminowane	80 105	66 845
wymagalne do 1 miesiąca	32 053	11 984
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	6 412	10 405
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	33 096	42 018
wymagalne od 1 roku do 5 lat	8 544	2 438
przeterminowane do 1 miesiąca	358	1 136
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	7	
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy		
przeterminowane powyżej 12 miesięcy		
Przeterminowane razem	365	1 136

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:
	31.12.2020	31.12.2019
Długoterminowe	-	-
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Krótkoterminowe	410	135
Przychody rozliczane w czasie	410	135
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Razem	410	135

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	136 055	132 006
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	136 055	132 006
Przychody netto ze sprzedaży towarów	11 406	7 356
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	11 406	7 356
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	<u>147 461</u>	<u>139 362</u>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	136 055	132 006
- sprzedaż krajowa	136 055	132 006
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	11 406	7 356
- sprzedaż krajowa	11 406	7 356
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	<u>147 461</u>	<u>139 362</u>

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-102 931	-94 559
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-94 559	-94 559
Wartość sprzedanych towarów	-11 253	-7 223
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-11 253	-7 223
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	-114 184	-101 782

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-102 931	-94 559
- koszty własne sprzedaży krajowej	-102 931	-94 559
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-11 253	-7 223
- koszty własne sprzedaży krajowej	-11 253	-7 223
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-114 184	-101 782

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Amortyzacja	-1 141	-422
Zużycie materiałów i energii	-3 606	-3 814
Usługi obce	-124 088	-126 727
Podatki i opłaty, w tym:	-3 487	-3 173
Wynagrodzenia	-5 954	-5 181
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-832	-758
Pozostałe koszty rodzajowe	-5 583	-8 793
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-10 753	-6 572
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0
Razem	-155 443	-155 438

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
W koszcie własnym sprzedaży	-114 184	-101 782
W zmianie stanów aktywów	-27 286	-39 645
W kosztach sprzedaży	-4 625	-6 588
W kosztach ogólnych zarządu	-9 347	-7 424
W innych pozycjach		
Razem:	-155 443	-155 438

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

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

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
Razem			

Pozycja nie wystąpiła.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Koszty sprzedaży		-4 625	-6 588
Koszty zarządu		-9 347	-7 424
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne		-432	-1 091
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		217	173
Koszty restrukturyzacji			
Wynik z rozliczeń spraw sądowych			
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych			-106
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		555	12 368
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			-12 154
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		-165	
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych			
Dywidendy			
Odsetki, poręczenia		729	836
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej			65
Inne przychody		5 429	3 824
Inne koszty		-1 755	-1 429
Przychody razem		6 931	17 265
Koszty razem		-16 325	-28 792

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Rzeczowe aktywa trwałe			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Wartości niematerialne			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
Należności		-215	-918
-zawiązanie odpisu aktualizującego		-432	-1 091
-odwrócenie odpisu aktualizującego		217	173
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	-	-432	-1 091
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	-	217	173

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 wartości pieniądza w czasie
- należności handlowych krótkoterminowych utworzony zgodnie z MSSF 9 na oczekiwane straty kredytowe. Współczynnik niewypełnienia zobowiązań przez kontrahentów i kalkulacje odpisu aktualizującego przedstawia poniższa tabela

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Wiekowanie 2020	Wartość	Odpis	Netto	Ekspozycja na ryzyko kredytowe	Odpis
termin	13 036		13 036	0,95%	124
0-30	65		65	2,58%	2
31-90	29		29	8,57%	2
91-180	29		29	11,79%	3
181-360	54		54	39,87%	22
powyżej	98	9	89	46,40%	41
ODPIS					195

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych			
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych			
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		555	214
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na inwestycjach w nieruchomości		555	214

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Dywidendy do jednostek powiązanych			
Dywidendy do jednostek pozostałych			
Odsetki do jednostek powiązanych		679	718
Odsetki do jednostek pozostałych		50	118
Przychody ze sprzedaży udziałów do jednostek powiązanych		3 500	
Koszty związane ze sprzedażą udziałów do jednostek powiązanych		-3 500	
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych			
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych			
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Dodatnie różnice kursowe			65
Ujemne różnice kursowe			
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej		729	901

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Dotacje otrzymane		3 997	
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych			
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		1 432	3 824
Razem		5 429	3 824

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Darowizny			-5
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-1 755	-1 424
Razem		-1 755	-1 429

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Odsetki od kredytów		-2 108	-2 371
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych (poręczenia)			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek			
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		-571	
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych		-1 456	-1 647
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-134	-110
Koszty razem finansowe		-4 270	-4 128

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Podatek dochodowy część bieżąca	-3 699	-2 941
Podatek dochodowy część odroczone	-69	-1 068
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-3 768	-4 010

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	19 614	21 926
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-3 727	-4 166
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	-42	156
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-3 768	-4 010

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 398	581
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	33	30
- z tytułu pozostałych rezerw	14	35
- z tytułu naliczonych odsetek	1	12
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	274	76
- z tytułu wyceny inwestycji	113	147
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu strat z lat ubiegłych	791	
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	37	36
- z tytułu różnic kursowych	44	
- pozostałe	92	246
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-10 396	-9 510
- z tytułu naliczonych odsetek	-1	-1
- z tytułu wyceny inwestycji	-3 407	-3 423
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-6 261	-5 547
- z tytułu różnic kursowych	-2	-6
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe	-726	-533
<u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</u>	<u>-8 998</u>	<u>-8 929</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-8 929	-7 860
Odniesienie na wynik finansowy	-69	-1 068
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>-8 998</u>	<u>-8 929</u>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-588	-2 217
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	3 089	4 569
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-3 699	-2 941
<u>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</u>	<u>-1 199</u>	<u>-588</u>

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
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 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		15 846	17 916
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
Razem		15 846	17 916
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk		69 200	69 200
Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN		<u>0,23</u>	<u>0,26</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję		15 846	17 916
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>0,23</u>	<u>0,26</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	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 31.12.2020
<u>Działalność kontynuowana</u>					
Przychody ze sprzedaży	114 599	32 877	147 476	-15	147 461
Koszt własny sprzedaży	-86 862	-27 322	-114 184		-114 184
Zysk brutto na sprzedaży	27 737	5 555	33 292	-15	33 278
EBIT	18 337	5 999	24 336	-453	23 884
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	17 660	1 955	19 614		19 614
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-3 337	-431	-3 768		-3 768
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	14 322	1 524	15 846		15 846
<u>Działalność zaniechana</u>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>14 322</u>	<u>1 524</u>	<u>15 847</u>		<u>15 846</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>14 322</u>	<u>1 524</u>	<u>15 847</u>		<u>15 846</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 31.12.2019
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	92 731	46 646	139 377	-15	139 362
Koszt własny sprzedaży	-74 091	-27 690	-101 781		-101 782
Zysk brutto na sprzedaży	18 640	18 956	37 596	-15	37 581
EBIT	11 366	15 281	26 647	-593	26 054
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	10 791	11 135	21 926		21 926
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-2 052	-1 958	-4 010		-4 010
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	8 739	9 177	17 916		17 916
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>8 739</u>	<u>9 177</u>	<u>17 916</u>		<u>17 916</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>8 739</u>	<u>9 177</u>	<u>17 916</u>		<u>17 916</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Aktywa trwałe	108 987	445 929	554 916	-88 256	466 660
Aktywa obrotowe	277 536	27 324	304 860	-439	304 421
Aktywa razem	386 523	473 253	859 776	-88 695	771 081
Kapitał własny	292 481	255 439	547 920	-88 505	459 415
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	45 013	180 483	225 496	-6	225 490
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	49 030	37 331	86 360	-184	86 176
Razem kapitały i zobowiązania	386 523	473 253	859 776	-88 695	771 081

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Aktywa trwałe	110 280	235 025	345 305	-88 256	257 049
Aktywa obrotowe	245 983	7 980	253 963	-368	253 594
Aktywa razem	356 262	243 005	599 268	-88 625	510 643
Kapitał własny	273 557	182 016	455 574	-88 505	367 069
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 729	44 196	70 925	-6	70 920
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	55 976	16 793	72 769	-114	72 655
Razem kapitały i zobowiązania	356 262	243 005	599 268	-88 625	510 643

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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	12	12			39		1 799	24
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	6	141			679	718		
Pozostałe przychody					3 500			
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					83 480	83 161		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	3	6			319	357		
Nabycia aktywów trwałych					82 146	9 549		
Koszty odsetek i poręczeń					1 009	129	447	445
Pozostałe koszty							180	
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							2 289	2 163
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	2	2			130	9 500		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					35 328	13 797		

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 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowego personelu kierowniczego	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	
Zarząd	JHM Development SA	Zarząd	1 378	1 133			
Rada Nadzorcza	JHM Development SA	Rada Nadzorcza	88	98			
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Zarząd	921	850			
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Rada Nadzorcza	81	81			
Razem			2 469	2 163			

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:
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					28 084	19 272		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					24 455	11 659		
Pozostałe aktywa finansowe		3 717						
Razem Aktywa finansowe	-	3 717	-	-	52 539	30 931	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	729	836	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-215	-918	-	-				
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-				
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-215	-918	-	-	729	836	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

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:
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Kredyty (w tym leasing) i obligacje	-	-	-	-	217 982	65 016	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania handlowe i inne	-	-	-	-	80 469	67 981	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem zobowiązania finansowe	-	-	-	-	298 451	132 997	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-3 565	-4 018	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-571	65	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-4 135	-3 953	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Tabel : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku w tys. PLN

Nazwa jednostki	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPEMENT S.A.	2 700	PLN	0	525	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPMENT S.A.	8 823	PLN	7 685	490	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPEMENT S.A.	5 300	PLN	1 355	0	WIBOR 3M+marża	30.06.2022	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	12 729	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomości
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	15 950	PLN	7 170	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2022	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	380	PLN	0	125	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	weksel in-blanco
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	32 157	PLN	0	617	WIBOR 1M+marża	22.12.2022	zabezpieczenie hipoteczne/gwarancja Banku Gospodarstwa Krajowego
WARSZAWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPMENT S.A.	15 543	PLN	11 906	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2022	hipoteka na nieruchomości
BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A.	JHM 2 sp. z o.o.	4 200	PLN	3 205	437	WIBOR 3M+marża	10.08.2024	hipoteka na nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	33 000	PLN	22 079	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	3 000	PLN	0	0	WIBOR 1M+marża	30.12.2022	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM 1 sp. z o.o.	2 350	EUR	6 406	647	EURIBOR +marża	31.10.2030	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki grupa JHM DEVELOPMENT				59 806	6 327			

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	48	48
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	30	30
Pozostałe usługi		
Razem	79	79

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji Spółka Marywilska 44 planuje nabycie kolejnej nieruchomości o przeznaczeniu magazynowo - logistycznym położonej w Ostródzie, przy ul. Grunwaldzkiej 55. Planowana wartości transakcji to 80 055 tys. PLN. Nieruchomość obejmuje kompleks hal magazynowo - logistycznych o łącznej powierzchni 27 162 mkw. Przedmiotowe hale położone są bezpośrednio przy zjeździe z drogi S7, pomiędzy Warszawą, a Gdańskiem. Celem nabycia nieruchomości jest dywersyfikacja przychodów Spółki (rozszerzenie działalności z najmu powierzchni dla celów handlowych o najem powierzchni dla celów magazynowo - logistycznych). Nabycie nieruchomości sfinansowane zostanie ze środków pochodzących z podniesienia kapitału w Spółce.

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W połowie lutego 2021r. w Polsce, Europie, jak i na świecie trwa epidemia wirusa COVID-19, jak i związane z nią ograniczenia w działalności gospodarczej, które wywierają znaczący ekonomiczny wpływ na działalność tych Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT, których główną działalnością jest wynajem powierzchni komercyjnych. Liczba przypadków wirusa w Polsce spada systematycznie od stycznia 2021r. Od 1 lutego 2021r. ponownie otwarte zostały sklepy w galeriach handlowych jednakże ruch na terenie centrum handlowych jest niższy, niż w porównywalnych okresach lat ubiegłych co przełoży się na wyniki finansowe w roku 2021.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Nie można również wykluczyć ponownego wzrostu liczby nowych przypadków wirusa i wprowadzenia kolejnych obostrzeń i ograniczeń w działalności gospodarczej obowiązujących na terenie Polski.

Zarządy Spółek będą nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Po dniu bilansowym Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii B, co zostało potwierdzone w Komunikacie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17.02.2021r. informującym o zakończeniu obrotu tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Pracownicy nieprodukcyjni	39	38
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	13	13
Razem	<u>52</u>	<u>51</u>

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2020 rok.

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		Data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	525	5 400	5 400	1 574	2 552	2021-07-31	
Zabezpieczenie obligacji serii B	zabezpieczenie hipoteczne	1 441	15 015	15 015	1 289	6 290	2021-08-14	
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową S/64/11/2018/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne			44 235		34 371	2020-05-31	
Zabezpieczenie kredytu odnawialnego, zgodnie z umową S/65/11/2018/1245/K/KOO, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne			44 235		34 371	2020-05-31	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/34/K/OB/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			30 260		13 407	2021-12-31	
Zabezpieczenie kredytu rewalwingowego zgodnie z umową 3472510/33/K/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			510		13 407	2021-12-31	
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	8 175	17 645	17 645	11 624	10 124	2034-12-31	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/162/K/OB/18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne			21 640		14 949	2021-12-31	

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/248/K/OB/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	7 166	27 115		13 376		2022-12-31
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/249/K/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	weksel in blanco	125	-	-			2021-12-31
Zabezpieczenie kredytu obrotowego - deweloperskiego, zgodnie z umową 21/KG110/20, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	1 355	10 600		4 335		2022-06-30
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową nr S/71/09/2020/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne/gwarancja Banku Gospodarstwa Krajowego	617	48 235		47 000		2022-12-22
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 050/20/23, udzielonego przez Warszawski Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	11 906	23 315		22 155		2022-12-31
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową nr WAR/6570/19/682/RB udzielonego przez BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna	zabezpieczenie hipoteczne	3 642	6 465	6 465	14 296	14 190	2024-08-10
Zabezpieczenie kredytu KIN\173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	25 565	57 030	56 213	7 530	6 713	2028-05-02
Zabezpieczenie kredytu KRB\13313177	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego		7 530	6 713	7 530	6 713	2022-12-29
RAZEM	-	60 517	197 935	168 443	123 178	102 597	-

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	11 624	10 124
Nieruchomości inwestycyjne	36 318	39 741
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	93 815	71 134
Razem	141 757	120 998

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Nota 38. Sprawy sądowe

Sprawa przed Sądem Okręgowym w Łodzi, X Wydziałem Gospodarczym, z powództwa Piotra Szczęsnego i Jana Bednarza przeciwko Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o wyłączenie w całości od podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i przeznaczenie go na zwiększenie kapitału zapasowego została zakończona prawomocnym wyrokiem tego Sądu jako Sądu I instancji z dnia 24 sierpnia 2020 roku oddalającym powództwo w całości.

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

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

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość zobowiązania w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	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	57 750	30 000	7 973	17 174	2021-06-24
Mirbud S.A.	Zabezpieczenie kredytu obrotowego w BOŚ Bank		49 815		8 583	2024-07-21
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>		-	-	-	-	-
<u>Razem</u>		-	<u>58 400</u>	<u>80 465</u>	<u>8 623</u>	<u>26 407</u>

Zabezpieczeniem kredytów są nieruchomości w Woli Pękoszewskiej i Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Z tytułu gwarancji należytego wykonania		
Z tytułu usunięcia wad i usterek		
Z tytułu zapłaty wierzytelności	2 150	
Razem	2 150	-

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 niepowiązаныmi 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 powiązаныmi.

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

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

Na dzień 31.12.2020r. Spółka JHM 1 Sp. z o.o. posiadała kredyt nominowany w walucie EUR pozostałe kredyty Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT nominowane w walucie krajowej.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	66 133	57 942		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe -obligacje	13 519	7 074		
Razem	79 652	65 016		

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 2020 roku i 31 grudnia 2019 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 według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2020	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	66 133	-536	536
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	13 519	-110	110	135	-135
Razem	79 652	-645	645	797	-797

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2019	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	57 942	-469	469
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	7 074	-57	57	71	-71
Razem	65 016	-527	527	650	-650

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

Ryzyko zmiany kursów walut

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		Inne KZT (tenge)	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	1 528	1 788		
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe				
Zobowiązania handlowe i pozostałe				
Środki pieniężne				
Inne aktywa finansowe				
Razem	1 528	1 788		

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, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT.

Ryzyko to zwiększa przyjęty dnia 16 lutego 2021 roku przez Radę Ministrów projekt nowelizacji ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Nowela wprowadza rozwiązania mogące zdestabilizować rynek deweloperski. Oprócz 2% daniny na rzecz Deweloperskiego Funduszu, zmienione zostaną zasady odbioru lokalu mieszkalnego. Przepisy rozszerzają bowiem kodeksową odpowiedzialność dewelopera i umożliwiają nabywcy odstąpienie od umowy z uwagi na istotną wadę lokalu. Pojęcie „istotnej wady” nie zostało jednak zdefiniowane, co może doprowadzić do prostego, masowego wycofywania się z transakcji.

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

niektórych z niżej wymienionych czynników ryzyka wpływających na działalność gospodarczą i wypracowane wyniki podmiotów gospodarczych.

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 br. Potencjalni klienci w związku z niepewnością zatrudnienia oraz swojej sytuacji osobistej często zrezygnowali 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 zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów, a sam proces uzyskania i wypłaty kredytu uległ znacznemu wydłużeniu. Jednocześnie część klientów nie wywiązywała się w terminie z płatności na skutek zatorów płatniczych powstałych w gospodarce.

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. JHM 1 i JHM 2 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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Kredyty ogółem	79 652	65 016
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-24 455	-11 659
Zadłużenie netto	55 197	53 358
Kapitał własny	459 415	367 069
Kapitał ogółem	514 611	420 426
Wskaźnik zadłużenia	10,7%	12,7%

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Dług netto	55 197	53 358
EBITA	25 023	26 476
Kapitał własny	459 415	367 069
Aktywa razem	771 081	510 643
Dług netto/EBITDA	2,2	2,0
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,6	0,7

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2020 DO 31.12.2020**

XII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone dnia 22.03.2021r. zatwierdzone w dniu 31.03.2021r.

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