

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**



**Sprawozdanie Finansowe za okres
od 01.01.2017 do 31.12.2017
według MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską**

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | PODSTAWOWE DANE FINANSOWE | 5 |
| 2. | INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE | 7 |
| 3. | PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM | 10 |
| 4. | SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 11 |
| 5. | SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 13 |
| 6. | SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 15 |
| 7. | SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 17 |
| 8. | STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI | 19 |
| 9. | ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH | 41 |
| 10. | WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI..... | 45 |
| 11. | NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 47 |
| | Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe | 47 |
| | Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne | 50 |
| | Nota 3 Wartości niematerialne | 52 |
| | Nota 4 Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych..... | 54 |
| | Nota 5 Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności..... | 56 |
| | Nota 6 Należności handlowe i pozostałe..... | 56 |
| | Nota 7 Aktywa biologiczne | 57 |
| | Nota 8 Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)..... | 58 |
| | Nota 9 Zapasy..... | 58 |
| | Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty..... | 59 |
| | Nota 11 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania | 59 |
| | Nota 12 Kapitały | 59 |
| | Nota 13 Rezerwy | 61 |
| | Nota 14 Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 62 |
| | Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe..... | 65 |
| | Nota 16 Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzieindziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 66 |
| | Nota 17 Przychody ze sprzedaży | 66 |
| | Nota 18 Koszt własny sprzedaży | 67 |
| | Nota 19 Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności..... | 69 |
| | Nota 20 Pozostałe przychody i koszty | 69 |

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Nota 21 Koszty finansowe..... | 73 |
| Nota 22 Podatek dochodowy..... | 74 |
| Nota 23 Inne całkowite dochody..... | 76 |
| Nota 24 Zysk na jedną akcje..... | 77 |
| Nota 25 Segmenty operacyjne..... | 78 |
| Nota 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi..... | 83 |
| Nota 27 Wynagrodzenie biegłego rewidenta..... | 85 |
| Nota 28 Instrumenty finansowe..... | 86 |
| Nota 29 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych..... | 88 |
| Nota 30 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi..... | 88 |
| Nota 31 Połączenia przedsięwzięć..... | 88 |
| Nota 32 Planowane istotne nakłady inwestycyjne..... | 88 |
| Nota 33 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym..... | 88 |
| Nota 34 Struktura zatrudnienia..... | 88 |
| Nota 35 Dywidendy deklarowane i wypłacone..... | 88 |
| Nota 36 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności..... | 88 |
| Nota 37 Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach..... | 89 |
| Nota 38 Sprawy sądowe..... | 90 |
| Nota 39 Zobowiązania warunkowe..... | 91 |
| Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem..... | 92 |
| Nota 41 Zarządzanie kapitałem..... | 96 |
| 12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI..... | 97 |

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

1. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

| Wybrane dane finansowe | w tys. PLN | | w tys. EUR | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich dziennych kursów określonych przez Narodowy Bank Polski w roku sprawozdawczym odpowiednio: 1 euro= | | | 4,2583 | 4,3637 |
| Przychody ze sprzedaży | 96 891 | 40 699 | 22 753 | 9 327 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 10 095 | 3 404 | 2 371 | 780 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 9 135 | 2 871 | 2 145 | 658 |
| Zysk (strata) netto | 7 357 | 2 507 | 1 728 | 574 |
| Całkowite dochody za rok obrotowy netto | 7 357 | 2 507 | 1 728 | 574 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 43 303 | -10 456 | 10 169 | -2 396 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 1 607 | -3 171 | 377 | -727 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -41 829 | 19 250 | -9 823 | 4 411 |
| Przepływy pieniężne netto razem | 3 081 | 5 623 | 723 | 1 288 |
| zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EUR | 0,11 | 0,04 | 0,02 | 0,01 |
| zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EUR | 0,11 | 0,04 | 0,02 | 0,01 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Wybrane dane finansowe | w tys. PLN | | w tys. EURO | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Pozycje aktywów i pasywów wg średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 euro= | | | 4,1709 | 4,4240 |
| Aktywa razem | 319 800 | 337 873 | 76 674 | 76 373 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 41 511 | 66 941 | 9 952 | 15 131 |
| Zobowiązania długoterminowe | 7 410 | 51 192 | 1 777 | 11 571 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 34 101 | 15 748 | 8 176 | 3 560 |
| Kapitał własny | 278 289 | 270 932 | 66 722 | 61 241 |
| Kapitał podstawowy | 173 000 | 173 000 | 41 478 | 39 105 |
| Liczba akcji w sztukach | 69 200 | 69 200 | 69 200 | 69 200 |
| Wartość księgowa na jedną akcje w PLN/EUR | 4,02 | 3,92 | 0,96 | 0,88 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcje w PLN/EUR | 4,02 | 3,92 | 0,96 | 0,88 |

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

2. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE

| | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa | JHM DEVELOPMENT S.A. |
| Siedziba | Skierniewice |
| Forma prawna | spółka akcyjna |
| Kraj siedziby | Polska |
| NIP | 836-181-24-27 |
| REGON | 100522155 |
| Dane adresowe | ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice |
| Telefon | +48 (46) 833-61-28 |
| Fax: | +48 (46) 833-61-28 |
| Poczta elektroniczna | 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. są notowane na rynku podstawowym GPW w Warszawie S.A.

Przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Zarząd i Rada Nadzorcza

| Zarząd | |
|---------------------|------------------------------|
| Biskupska Regina | Prezes Zarządu od 11.01.2016 |
| Mirgos Jerzy | Wiceprezes Zarządu |
| Siedlarski Sławomir | Członek Zarządu |

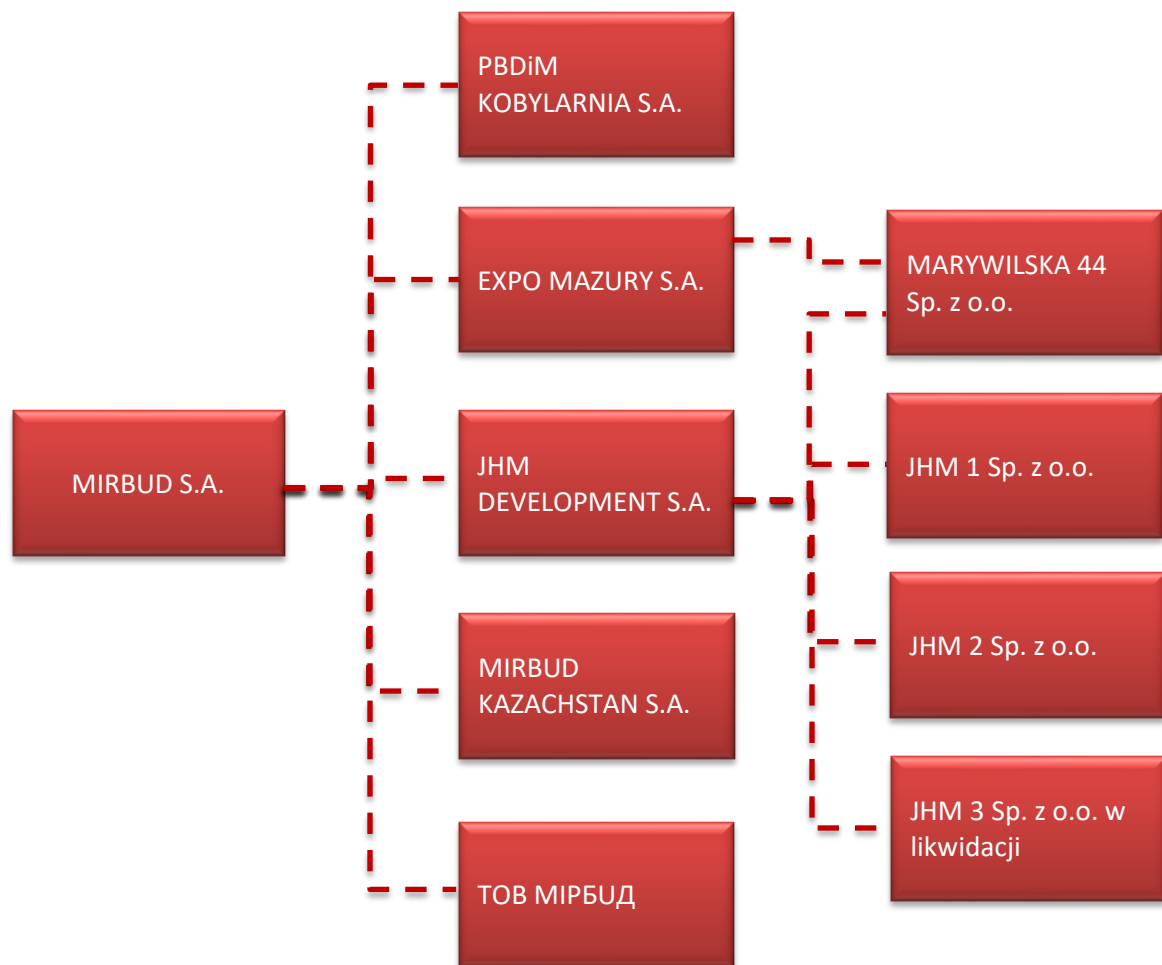
| Rada Nadzorcza | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Jankowski Dariusz | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Bujnowska Agnieszka | Sekretarz Rady Nadzorczej |
| Borzykowski Waldemar | Członek Rady Nadzorczej |
| Mazur Agnieszka | Członek Rady Nadzorczej |
| Zakrzewski Andrzej | Członek Rady Nadzorczej |
| Kosonóg Wiesław | Członek Rady Nadzorczej od 20.10.2017 |
| Niewiadowski Jarosław | Członek Rady Nadzorczej od 20.10.2017 |
| Karasiński Jarosław | Członek Rady Nadzorczej do 17.06.2016 |

W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany osobowe w Zarządzie Emitenta.

W dniu 20 października 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta powołało Pana Wiesława Kosonoga do składu Rady Nadzorczej Spółki. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej czteroletniej kadencji.

W dniu 20 października 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta powołało Pana Jarosława Niewiadomskiego do składu Rady Nadzorczej Spółki. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia. Powołanie nastąpiło na okres indywidualnej kolejnej czteroletniej kadencji.

Struktura grupy kapitałowej Emitenta oraz grupy kapitałowej MIRBUD



**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

3. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 55 ust. 5 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 19 lutego 2009r. - w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (j.t. Dz. U. 2014.133). 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 roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji majątkowo finansowej w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Sprawozdanie zarządu z działalności stanowi rozwinięcie danych zawartych w niniejszym sprawozdaniu i jest publikowane łącznie z niniejszym sprawozdaniem.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego 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

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 JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| Rachunek zysków lub strat | Nr Noty | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Działalność kontynuowana | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 17 | 96 891 | 40 699 |
| Koszt własny sprzedaży | 18 | -79 785 | -33 806 |
| Zysk brutto na sprzedaży | | 17 107 | 6 893 |
| Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności | 19 | | |
| Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej | 20 | 2 573 | 3 176 |
| Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej | 20 | -9 585 | -6 665 |
| EBIT | | 10 095 | 3 404 |
| Koszty finansowe | 21 | -960 | -533 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | | 9 135 | 2 871 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | 22 | -1 778 | -364 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | | 7 357 | 2 507 |
| Działalność zaniechana | | | |
| Przychody z działalności zaniechanej | | | |
| Koszty działalności zaniechanej | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem | | | |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | |
| ZYSK (STRATA) NETTO | | 7 357 | 2 507 |
| Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących | | | |
| Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej | | 7 357 | 2 507 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Inne całkowite dochody | Nr Noty | w tys. PLN | |
|------------------------|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |

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 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Łączne całkowite dochody | | 7 357 | 2 507 |
| Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących | | | |
| Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej | | 7 357 | 2 507 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| Aktywa | Nr Noty | w tys. PLN | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| | | Stan na: | Stan na: |
| | | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Aktywa trwałe | | 132 785 | 131 880 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 | 257 | 266 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 2 | 28 191 | 29 812 |
| Wartości niematerialne | 3 | 1 073 | 1 233 |
| Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 4 | 88 842 | 86 510 |
| Inwestycje wyceniane metodą praw własności. | 5 | | |
| Długoterminowe należności handlowe i pozostałe | 6 | 14 276 | 13 787 |
| Aktywa biologiczne | 7 | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 137 | 260 |
| Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 8 | 9 | 12 |
| Aktywa obrotowe | | 187 015 | 205 993 |
| Zapasy | 9 | 161 265 | 189 339 |
| Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego | 22 | | |
| Należności handlowe i pozostałe należności | 6 | 13 113 | 4 867 |
| Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 4 | 42 | 2 323 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 10 | 12 421 | 9 340 |
| Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 8 | 174 | 123 |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży | 11 | | |
| Aktywa razem | | 319 800 | 337 873 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Kapitały i zobowiązania | Nr Noty | w tys. PLN | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| | | Stan na: | Stan na: |
| | | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Kapitał własny | 12 | 278 289 | 270 932 |
| Wyemitowany kapitał podstawowy | | 173 000 | 173 000 |
| Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki | | 7 357 | 2 507 |
| Pozostałe kapitały | | 97 932 | 95 425 |
| Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli | | | |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | | 7 410 | 51 192 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 22 | 413 | 400 |
| Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe | 13 | | |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 14 | 5 721 | 44 701 |
| Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe | 15 | 1 275 | 6 091 |
| Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 16 | | |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | | 34 101 | 15 748 |
| Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe | 13 | 153 | 106 |
| Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 14 | 3 065 | 2 493 |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | 15 | 30 862 | 12 868 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | 22 | 21 | 281 |
| Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) | 16 | | |
| Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży | 11 | | |
| Razem kapitały i zobowiązania | | 319 800 | 337 873 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

| Sprawozdanie z przepływów pieniężnych | Nr Noty | w tys. PLN | |
|-----------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | Za okres: | Za okres: |
| | | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 9 135 | 2 871 |
| Amortyzacja | | 216 | 215 |
| Zysk / strata z tytułu różnic kursowych | | | |
| Zysk / strata na działalności inwestycyjnej | | | |
| Koszty finansowania zewnętrznego | | 3 422 | 1 120 |
| Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych | | 12 971 | 3 161 |
| Zmiana stanu należności | | -8 896 | 8 157 |
| Zmiana stanu zapasów | | 28 152 | -25 916 |
| Zmiana stanu rezerw | | -76 | -64 |
| Zysk / strata z innych instrumentów finansowych | | | |
| Inne zmiany w kapitale obrotowym | | | |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej | | 44 924 | -10 456 |
| Zapłacony podatek dochodowy | | -1 621 | |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 43 303 | -10 456 |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | 1 622 | 669 |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | | | -21 |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych | | | |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych | | | |
| Splata udzielonych pożyczek | | | -971 |
| Udzielenie pożyczek | | | -2 272 |
| Sprzedaż pozostałych inwestycji | | | |
| Nabycie pozostałych inwestycji | | | -1 569 |
| Otrzymane dywidendy i odsetki | | 92 | 993 |
| Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej | | | |
| Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną | | -107 | |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | 1 607 | -3 171 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|---------------|
| Wpływy od akcjonariuszy | | | |
| Wpłaty na rzecz właścicieli | | | -2 076 |
| Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów | | 22 252 | 48 211 |
| Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów | | -60 190 | -24 321 |
| Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu | | | |
| Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych | | -470 | -451 |
| Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia | | -3 422 | -2 113 |
| Pozostałe wpływy finansowe | | | |
| Pozostałe wydatki finansowe | | | |
| Środki pieniężne z działalności finansowej | | -41 829 | 19 250 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | | 9 340 | 1 101 |
| Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | 3 081 | 5 623 |
| Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych | | | |
| Środki pieniężne na koniec okresu | | 12 421 | 9 340 |
| w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania | | 11 931 | 6 345 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

7. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

| Zmiany w kapitale własnym | Kapitał podstawowy | Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej | Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | Różnice kursowe z przeliczenia | Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli | RAZEM |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|
| Stan na 01-01-2016 | 173 000 | 17 335 | | | 77 122 | 3 044 | | | 270 501 |
| Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości | | | | | | | | | |
| Wpływ retrospektywnego przekształcenia | | | | | | | | | |
| Łączne zyski (straty) za okres | | | | | | 2 507 | | | 2 507 |
| Łączne inne całkowite dochody | | | | | | | | | |
| Wkłady właścicieli | | | | | | | | | |
| Wyплаты na rzecz właścicieli | | -2 076 | | | | | | | -2 076 |
| Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli | | | | | | | | | |
| Pozostałe zmiany w kapitale własnym | | 3 044 | | | | -3 044 | | | |
| Stan na 31-12-2016 | 173 000 | 18 303 | | | 77 122 | 2 507 | | | 270 932 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Zmiany w kapitale własnym | Kapitał podstawowy | Zyski zatrzymane przypadające om jednostki dominującej | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej | Skumulowane 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 01-01-2017 | 173 000 | 18 303 | | | 77 122 | 2 507 | | | 270 932 |
| Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości | | | | | | | | | |
| Wpływ retrospektywnego przekształcenia | | | | | | | | | |
| Łączne zyski (straty) za okres | | | | | | 7 357 | | | 7 357 |
| Łączne inne całkowite dochody | | | | | | | | | |
| Wkłady właścicieli | | | | | | | | | |
| Wyплаты na rzecz właścicieli | | | | | | | | | |
| Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli | | | | | | | | | |
| Pozostałe zmiany w kapitale własnym | | 2 507 | | | | -2 507 | | | |
| Stan na 31-12-2017 | 173 000 | 20 810 | | | 77 122 | 7 357 | | | 278 289 |

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

8. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

Do wartości niematerialnych Grupa Kapitałowa zalicza aktywa spełniające następujące kryteria: można je wyłączyć lub wydzielić z jednostki gospodarczej i sprzedać, przekazać, licencjonować albo oddać do odpłatnego użytkowania osobom trzecim, zarówno indywidualnie, jak też łącznie z 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 odzyskiwalną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

znacząco samodzielny, wartość odzyskiwalna jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków lub strat.

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

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

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

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

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Środki trwałe w momencie ich nabycia są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych przeglądów oraz istotne części zamienne i wyposażenie, jeżeli będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż rok.

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

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

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

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

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

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

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

Leasing

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

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego amortyzowane są według takich

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

samych zasad, jak stosowane do aktywów własnych. W sytuacji jednak, gdy brak wystarczającej pewności, że sporządzający sprawozdanie finansowe uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

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

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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 stosowane w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

Umorzeń (amortyzacji) środków trwałych i wartości niematerialnych o niskiej wartości początkowej (nie przekraczającej 3.500 złotych) dokonuje się w sposób uproszczony poprzez dokonanie odpisów jednorazowo całej wartości początkowej tych środków trwałych.

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

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

Weryfikacje stawek amortyzacyjną 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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy.

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy na należności wątpliwe szacowane są w momencie, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Przy określaniu wielkości odpisu aktualizującego należności kierownictwo jednostki przy udziale służb finansowo-księgowych bierze pod uwagę wszelkie ryzyka i zdarzenia mogące mieć wpływ na prawdopodobieństwo ekonomicznej utraty wartości tej pozycji, ze szczególnym uwzględnieniem:

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

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

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

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

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

W pozycji należności jest również niezafakturowana część przychodów, jaka wystąpi z tytułu oszacowania wartości przychodu z tytułu niezakończonych umów budowlanych i innych umów długoterminowych.

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

międzyokresowych czynnych, natomiast biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego, pomimo iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym. Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonywane są stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów z zachowaniem ostrożnej wyceny. Zakres typowych nakładów rozliczanych w czasie obejmuje w szczególności:

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

Koszty transakcji Grupa Kapitałowa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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.

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

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

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

Rezerwa 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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

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

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

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

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

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

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

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

Koszty

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

Koszt własny sprzedaży na dzień bilansowy koryguje się o zmianę wartości godziwej instrumentów

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

finansowych zabezpieczających przepływy pieniężne, w przypadku gdy transakcja przestaje być efektywna oraz w przypadku zrealizowania się pozycji zabezpieczanej.

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

Za kurs natychmiastowej realizacji na dzień bilansowy przyjmuje się kurs średni NBP ogłoszony na dzień bilansowy.

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

za dany okres skorygowanego o ewentualne zmiany zysku wynikające ze zmiany potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe przez skorygowaną średnią ważoną liczbę akcji zwykłych.

Połączenia i konsolidacja

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

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

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

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

jak gdyby grupa bezpośrednio zbyła odnośne aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się do wyniku finansowego.

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmujący ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięta na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Na każdy dzień sprawozdawczy grupa ustala, czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości inwestycji w jednostce stowarzyszonej. Jeżeli utrata wartości miała miejsce, grupa oblicza kwotę utraty wartości jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną jednostki stowarzyszonej a jej wartością bilansową i wykazuje tę kwotę obok „udziału w zysku/(stracie) jednostki stowarzyszonej” w sprawozdaniu z wyniku.

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

Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą Spółka stosuje metodę łączenia udziałów.

Zasada zakazu kompensat

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

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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.

Jednostka działa w segmencie: działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej.

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje oceny wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów. Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość możliwą do odzyskania, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszt sprzedaży lub wartość użytkową składnika

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

9. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

W celu lepszego zaprezentowania sytuacji finansowo-majątkowej w sprawozdaniu finansowym sporządzający sprawozdanie finansowe zmienił prezentacje:

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

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

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

| | | |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | Należności od pozostałych jednostek | |
| | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | Należności handlowe i pozostałe należności |
| | - do 12 miesięcy | |
| | - powyżej 12 miesięcy | |
| | b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | Należności handlowe i pozostałe należności; Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego |
| | c) inne | Należności handlowe i pozostałe należności |
| | d) należności dochodzone na drodze sądowej | Należności handlowe i pozostałe należności |
| III | Inwestycje krótkoterminowe | |
| 1. | Krótkoterminowe aktywa finansowe | |
| | a) w jednostkach powiązanych | Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) |
| | b) w pozostałych jednostkach | Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) |
| | c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty |
| 2. | Inne inwestycje krótkoterminowe | Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) |
| IV | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) |
| AKTYWA RAZEM | | |
| PASYWA | | |
| A. | Kapitał własny | |
| | I Kapitał podstawowy | Wyemitowany kapitał podstawowy |
| | II Należne wpłaty na kapitał podstawowy | Wyemitowany kapitał podstawowy |
| | III Udziały (akcje) własne | Wyemitowany kapitał podstawowy |
| | IV Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały |
| | V Kapitał z aktualizacji wyceny | Pozostałe kapitały |
| | VI Pozostałe kapitały rezerwowe | Pozostałe kapitały |
| | VII Zysk (strata) z lat ubiegłych | |
| | VIII Zysk (strata) netto | Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki |
| | IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego | Pozostałe kapitały |
| B. | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | |
| | I Rezerwy na zobowiązania | |
| | 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego |
| | 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | |
| | - długoterminowe | Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe |
| | - krótkoterminowe | Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe |
| | 3. Pozostałe rezerwy | |
| | - długoterminowe | Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

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

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

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

11. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1 Rzeczowe aktywa trwałe

| Środki trwałe wg rodzajów | grunty | budynki i budowle | urządzenia techniczne i maszyny | środki transportu | inne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Zaliczki na środki trwałe w budowie | Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży | RAZEM |
|-----------------------------------------|-----------|-------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|------------|
| Stan na 01-01-2016 | | | | | | | | | |
| Koszty | 48 | 561 | 26 | | 66 | 133 | | | 834 |
| Umorzenie i odpisy aktualizujące | | -421 | -25 | | -66 | | | | -512 |
| Wartość księgowa netto | 48 | 140 | 1 | | | 133 | | | 322 |
| Zwiększenia | | | | | | | | | |
| w tym nadwyżki z przeszacowania | | | | | | | | | 1 |
| Zmniejszenia | | -56 | -1 | | | | | | -57 |
| w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji | | -56 | -1 | | | | | | -57 |
| Różnice kursowe | | | | | | | | | |
| Stan na 31-12-2016 | | | | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | 48 | 84 | | | | 133 | | | 265 |
| Stan na 01-01-2017 | | | | | | | | | |
| Koszty | | 561 | 26 | | 66 | 133 | | | 786 |
| Umorzenie | | -477 | -26 | | -66 | | | | -569 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | 48 | 84 | | | | 133 | | | 265 |
| Stan na 31-12-2017 | | | | | | | | | |
| Koszty | | | | | | 47 | | | 47 |
| Zwiększenia w tym: | | | | | | 47 | | | 47 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------|--|-----------|------------|--|--|--|--|------------|--|------------|
| -nabycia | | | | | | | | 47 | | 47 |
| -nabycia jednostki zależne | | | | | | | | | | |
| -nadwyżki z przeszacowania | | | | | | | | | | |
| -przeniesienia | | | | | | | | | | |
| -inne | | | | | | | | | | |
| Zmniejszenia w tym: | | | | | | | | | | |
| -zbycie | | | | | | | | | | |
| -przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży | | | | | | | | | | |
| -inne | | | | | | | | | | |
| Umorzenie | | | -56 | | | | | | | -56 |
| Zwiększenia w tym: | | | -56 | | | | | | | -56 |
| -amortyzacja | | | -56 | | | | | | | -56 |
| -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 | | 48 | 28 | | | | | 180 | | 255 |

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

| Struktura własnościowa środków trwałych | w tys. PLN | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Rzeczowe aktywa trwałe własne | 255 | 265 |
| Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze | | |
| Razem | 255 | 265 |

Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

| Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych | w tys. PLN | |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Odsetki | | |
| Różnice kursowe | | |
| Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego | | |
| Razem | | |

| Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego | w tys. PLN | |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Koszty | | |
| Umorzenie | | |
| Razem | | |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 2 Nieruchomości inwestycyjne

| Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej | grunty niezabudowane | budynki i budowle | RAZEM |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| Stan na 01-01-2016 | 15 138 | 15 343 | 30 481 |
| Nabycia nowych nieruchomości | | | |
| Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów | | | |
| Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek | | | |
| Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej | | | |
| Różnice kursowe z przeliczenia | | | |
| Przeniesienia do i z zapasów | | -669 | -669 |
| Sprzedaż | | | |
| Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela | | | |
| Inne zmiany | | | |
| Stan na 31-12-2016 | 15 138 | 14 675 | 29 812 |
| Nabycia nowych nieruchomości | | | |
| Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów | | | |
| Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek | | | |
| Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej | | | |
| Różnice kursowe z przeliczenia | | | |
| Przeniesienia do i z zapasów | | -1 622 | -1 622 |
| Sprzedaż | | | |
| Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela | | | |
| Inne zmiany | | | |
| Stan na 31-12-2017 | 15 138 | 13 053 | 28 191 |

Kwota wykazana w sprawozdaniu finansowym dotyczy niezabudowanych nieruchomości gruntowych w Woli Pękoszewskiej, Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej oraz w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej oraz nieruchomości zabudowane w Helu.

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

| Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych | w tys. PLN | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Własne | 28 191 | 29 812 |
| Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze | | |
| Razem | 28 191 | 29 812 |

| Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Aktywowane koszty leasingu | | |
| Zmiany wartości godziwej | | |
| Razem | | |

| Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę | w tys. PLN | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Wartość księgowa | 28 191 | 29 812 |
| Przychody z czynszów | 1 051 | 1 090 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów | 399 | 492 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów | | |
| Razem: | <u>1 450</u> | <u>1 582</u> |
| Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych | | |
| Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania | | |

| Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej | w tys. PLN | |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Poziom hierarchii I | | |
| Poziom hierarchii II | 28 191 | 29 812 |
| Poziom hierarchii III | | |
| Razem | 28 191 | 29 812 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 3 Wartości niematerialne

| Struktura własnościowa wartości niematerialnych | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Programy i licencje | Inne wartości niematerialne i prawne | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | RAZEM |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Stan na 01-01-2016 | | | | | | |
| Koszty | | | 1 423 | | | 1 423 |
| Umorzenie i odpisy aktualizujące | | | -53 | | | -53 |
| Wartość księgowa netto | | | 1 371 | | | 1 371 |
| Zwiększenia | | | 21 | | | 21 |
| w tym nadwyżki z przeszacowania | | | | | | |
| Zmniejszenia | | | -158 | | | -158 |
| w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji | | | -158 | | | -158 |
| Różnice kursowe | | | | | | |
| Stan na 31-12-2016 | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | | | 1 233 | | | 1 233 |
| Stan na 2017-01-01 | | | | | | |
| Koszty | | | 1 444 | | | 1 444 |
| Umorzenie | | | -211 | | | -211 |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | |
| Wartość księgowa netto | | | 1 073 | | | 1 073 |
| Stan na 2017-12-31 | | | | | | |
| Koszty | | | 1 444 | | | 1 444 |
| Zwiększenia w tym: | | | | | | |
| -nabycia | | | | | | |
| -nabycia jednostki zależne | | | | | | |
| -nadwyżki z przeszacowania | | | | | | |
| -przeniesienia | | | | | | |
| -inne | | | | | | |
| Zmniejszenia w tym: | | | | | | |
| -zbycie | | | | | | |
| -przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży | | | | | | |
| -inne | | | | | | |
| Umorzenie | | | -371 | | | -371 |
| Zwiększenia w tym: | | | | | | |
| -amortyzacja | | | -160 | | | -160 |
| -nabycia jednostki zależne | | | | | | |
| -inne | | | | | | |
| Zmniejszenia | | | | | | |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| | | | | | | |
|----------------------------------------------------|--|--|--|--------------|--|--------------|
| -zbycie | | | | | | |
| -przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży | | | | | | |
| -przeniesienia | | | | | | |
| -inne | | | | | | |
| Odpisy aktualizujące | | | | | | |
| -odpisy aktualizujące | | | | | | |
| -cofnięcia odpisów aktualizujących | | | | | | |
| Różnice kursowe | | | | | | |
| Wartość netto | | | | 1 073 | | 1 073 |

| Struktura własnościowa wartości niematerialnych | w tys. PLN | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Wartości niematerialne własne | 1 073 | 1 233 |
| Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze | | |
| Razem | 1 073 | 1 233 |

Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

| Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych | w tys. PLN | |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Odsetki | | |
| Różnice kursowe | | |
| Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego | | |
| Razem | | |

| Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego | w tys. PLN | |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Koszty | 1 396 | 1 396 |
| Umorzenie | -324 | -174 |
| Razem | 1 072 | 1 221 |

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 4 Aktywa finansowe długoterminowe (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: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych | 86 570 | 86 510 |
| Inne | 2 314 | 2 323 |
| Razem | 88 884 | 88 833 |

| Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych | JHM 1 Sp. z o.o. | JHM 2 Sp. z o.o. | JHM 3 Sp. z o.o. w likwidacji | Marywilska 44 Sp. z o.o. | RAZEM |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Stan na 01-01-2016 | 5 401 | 10 302 | 5 | 67 261 | 82 969 |
| Zwiększenia | 3 541 | | | | 3 541 |
| Zmniejszenia | | | | | |
| Różnice kursowe | | | | | |
| Stan na 31-12-2016 | 8 942 | 10 302 | 5 | 67 261 | 86 510 |
| Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym | 60 | | | | 60 |
| 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 31-12-2017 | 9 002 | 10 302 | 5 | 67 261 | 86 570 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| 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: |
| | 31.12.2017 | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 2 272 | 2 281 | -9 | |
| w jednostkach powiązanych | 2 272 | 2 281 | -9 | |
| - inne papiery wartościowe (obligacje) | | | | |
| - udzielone pożyczki | 2 272 | 2 281 | -9 | |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | | | | |
| w pozostałych jednostkach | | | | |
| - udziały lub akcje | | | | |
| - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | | | | |
| - aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | | | | |
| - aktywa z tytułu instrumentów pochodnych | | | | |
| - udzielone pożyczki | | | | |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | | | | |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 42 | 42 | -2 323 | 2 323 |
| w jednostkach zależnych i współzależnych | 42 | 42 | -2 323 | 2 323 |
| - udziały lub akcje dostępne do obrotu | | | | |
| - inne papiery wartościowe | | | | |
| - udzielone pożyczki | 42 | 42 | -2 323 | 2 323 |
| - 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 | 2 314 | 2 323 | -2 332 | 2 323 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio | JHM 1 Sp. z o.o. | JHM 2 Sp. z o.o. | JHM 3 Sp. z o.o. w likwidacji | Marywińska 44 Sp. z o.o. | RAZEM |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------|
| Aktywa razem | 19 675 | 14 176 | 1 | 191 603 | 225 455 |
| Zobowiązania długoterminowe | 8 874 | 4 350 | | 38 627 | 51 850 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 762 | 538 | | 28 236 | 29 537 |
| Kapitał własny | 10 039 | 9 288 | 1 | 124 740 | 144 068 |
| Bezpośredni udział w kapitale | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | |
| Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni) | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | |
| Przychody ze sprzedaży | 992 | 702 | | 38 768 | 40 461 |
| Zysk (strata) netto | 1 515 | 676 | | 6 871 | 9 062 |
| Całkowite dochody za rok obrotowy netto | 1 515 | 676 | | 6 871 | 9 062 |
| Przepływy pieniężne netto razem | 7 | 14 | -2 | 10 | 29 |

Nota 5 Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności.

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

Nota 6 Należności handlowe i pozostałe.

| Należności handlowe i pozostałe | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Należności długoterminowe | 14 276 | 13 787 |
| należności handlowe od jednostek powiązanych | | |
| należności handlowe od pozostałych jednostek | 14 276 | 13 787 |
| inne należności od jednostek powiązanych | | |
| inne należności od pozostałych jednostek powiązanych | | |
| Należności krótkoterminowe | 13 113 | 4 867 |
| należności handlowe od jednostek powiązanych | 9 266 | 182 |
| należności handlowe od pozostałych jednostek | 3 542 | 4 582 |
| kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych | | |
| kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych | | |
| inne należności od jednostek powiązanych | | |
| inne należności od pozostałych jednostek | 2 | 4 |
| kwoty przekazane na dostawy | 22 | 100 |
| należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych | 281 | |
| należności sporne dochodzone na drodze sądowej | | |
| naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych | | |
| Razem | 27 389 | 18 654 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Struktura wiekowa należności | w tys. PLN | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Należności brutto | 27 496 | 18 929 |
| nieprzeterminowane | 18 645 | 18 896 |
| przeterminowane do 3 miesięcy | 8 836 | 33 |
| przeterminowane od 3 do 6 miesięcy | 13 | 1 |
| przeterminowane od 6 do 12 miesięcy | 2 | |
| przeterminowane powyżej 12 miesięcy | | |
| odpis aktualizujący należności | -108 | -276 |
| Należności netto | 27 388 | 18 653 |

| Odpisy aktualizujące należności | Należności handlowe | Należności sporne | Inne | Razem |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|------|-------------|
| Stan na 01-01-2016 | 197 | | | 197 |
| Zwiększenia | 79 | | | 79 |
| Rozwiązania | | | | |
| Wykorzystania | | | | |
| Stan na 31-12-2016 | 276 | | | 276 |
| Zwiększenia | 108 | | | 108 |
| Rozwiązania | -276 | | | -276 |
| Wykorzystania | | | | |
| stan na 31-12-2017 | -108 | | | -108 |

Nota 7 Aktywa biologiczne.

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

| Inne aktywa | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Inne aktywa długoterminowe | 9 | 12 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe | 9 | 12 |
| Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane | | |
| Inne aktywa krótkoterminowe | 174 | 123 |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe | 174 | 123 |
| Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane | | |
| Razem | 183 | 135 |

Nota 9 Zapasy.

| Zapasy | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Materiały | 14 | 5 |
| Półprodukty i produkty w toku | 48 514 | 92 917 |
| Produkty gotowe nie będące kontraktami deweloperskimi | | |
| Towary | 48 637 | 56 969 |
| Kontrakty deweloperskie zakończone | 64 100 | 39 447 |
| Razem | 161 265 | 189 339 |

| Odpisy aktualizujące zapasy | Materiały | Półprodukty i produkty w toku | Produkty gotowe | Towary | Kontrakty deweloperskie zakończone |
|-----------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------|--------|------------------------------------|
| Stan na 01-01-2016 | | | | | |
| Zwiększenia | | | | | |
| Rozwiązania | | | | | |
| Wykorzystania | | | | | |
| Stan na 31-12-2016 | | | | | |
| Zwiększenia | | | | | |
| Rozwiązania | | | | | |
| Wykorzystania | | | | | |
| stan na 31-12-2017 | | | | | |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | w tys. PLN | |
|------------------------------------------|---------------|--------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 490 | 2 995 |
| Lokaty terminowe | 8 975 | 3 500 |
| Inne aktywa pieniężne | 2 957 | 2 845 |
| Razem | 12 421 | 9 340 |

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

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

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

Nota 12 Kapitały.

| Kapitały i zobowiązania | w tys. PLN | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Wyemitowany kapitał podstawowy | 173 000 | 173 000 |
| Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | 20 810 | 18 303 |
| Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej | | |
| Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | | |
| Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | 77 122 | 77 122 |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 7 357 | 2 507 |
| Różnice kursowe z przeliczenia | | |
| Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli | | |
| Razem | 278 289 | 270 932 |

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

| Struktura kapitału podstawowego | Liczba akcji | Wartość kapitału | Wartość nominalna akcji | Data rejestracji | Sposób pokrycia |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|------------------|------------------------------------------|
| | tys. sztuk | w tys. PLN | w PLN | | |
| Udziały-kapitał początkowy | 10 | 1 000 | 100,00 | 27.05.2008 | wkład pieniężny |
| emisja akcji | 760 | 76 000 | 100,00 | 2018 | 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 i scalenie |
| podwyższenie kapitału | 221 000 | 110 500 | 0,50 | 24.09.2014 | |
| Razem na początek okresu | 69 200 | 173 000 | 2,50 | | |
| Razem na koniec okresu | 69 200 | 173 000 | 2,50 | | |
| Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji | 69 200 | 173 000 | 2,50 | - | - |

| Struktura kapitału akcyjnego | MIRBUD S.A. | Jerzy Mirgos | Pozostali |
|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-----------|
| Stan na 31-12-2016 | | | |
| Posiadane akcje | 59 707 787 | 4 116 482 | 5 375 731 |
| Posiadane akcje uprzywilejowane | | | |
| Udział w kapitale | 86,28% | 5,95% | 7,77% |
| Udział w zysku | 86,28% | 5,95% | 7,77% |
| Udział w głosach | 86,28% | 5,95% | 7,77% |
| Stan na 31-12-2017 | | | |
| Posiadane akcje zwykłe | 59 707 787 | 4 305 000 | 5 187 213 |
| Posiadane akcje uprzywilejowane | | | |
| Udział w kapitale | 86,28% | 6,22% | 7,50% |
| Udział w zysku | 86,28% | 6,22% | 7,50% |
| Udział w głosach | 86,28% | 6,22% | 7,50% |
| Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji | | | |
| Posiadane akcje zwykłe | 59 707 787 | 4 305 000 | 5 187 213 |
| Posiadane akcje uprzywilejowane | | | |
| Udział w kapitale | 86,28% | 6,22% | 7,50% |
| Udział w zysku | 86,28% | 6,22% | 7,50% |
| Udział w głosach | 86,28% | 6,22% | 7,50% |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących | Jerzy Mirgos | Regina Biskupska | Agnieszka Bujnowska |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|---------------------|
| Stan na 31-12-2016 | | | |
| Posiadane akcje zwykłe | 4 116 482 | 4 000 | 8 000 |
| Posiadane akcje uprzywilejowane | | | |
| Udział w kapitale | 5,95% | 0,01% | 0,01% |
| Udział w zysku | 5,95% | 0,01% | 0,01% |
| Udział w głosach | 5,95% | 0,01% | 0,01% |
| Stan na 31-12-2017 | | | |
| Posiadane akcje zwykłe | 4 305 000 | 4 000 | 8 000 |
| Posiadane akcje uprzywilejowane | | | |
| Udział w kapitale | 6,22% | 0,01% | 0,01% |
| Udział w zysku | 6,22% | 0,01% | 0,01% |
| Udział w głosach | 6,22% | 0,01% | 0,01% |
| Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji | | | |
| Posiadane akcje zwykłe | 4 305 000 | 4 000 | 8 000 |
| Posiadane akcje uprzywilejowane | | | |
| Udział w kapitale | 6,22% | 0,01% | 0,01% |
| Udział w zysku | 6,22% | 0,01% | 0,01% |
| Udział w głosach | 6,22% | 0,01% | 0,01% |

Nota 13 Rezerwy.

| Rezerwy | w tys. PLN | |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Rezerwy długoterminowe | - | - |
| rezerwa na odprawy emerytalne | | |
| pozostałe rezerwy długoterminowe | | |
| Rezerwy krótkoterminowe | 153 | 106 |
| rezerwa na odprawy emerytalne | | |
| rezerwy na naprawy gwarancyjne | | |
| rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych | | |
| pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 153 | 106 |
| Razem | 153 | 106 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 5 721 | 44 701 |
| Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych | | |
| Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek | 5 721 | 44 336 |
| Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych | | |
| Wyemitowane papiery dłużne | | |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | | 365 |
| Pozostałe | | |
| Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań | 3 065 | 2 493 |
| Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych | | |
| Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek | 2 700 | 2 024 |
| Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych | | |
| Wyemitowane papiery dłużne | | |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 365 | 470 |
| Pozostałe | | |
| Razem | 8 786 | 47 194 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Struktura instrumentów dłużnych | w tys. PLN | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|-----------|---------------|
| | Pożyczki i kredyty | Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych | Wyemitowane papiery dłużne | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | Pozostałe | Razem |
| Stan na 01-01-2016 | 22 469 | | | 1 285 | | 23 755 |
| Naliczone odsetki | 2 070 | | | 43 | | 2 113 |
| Zapłacone odsetki | -2 070 | | | -43 | | -2 113 |
| Zaciągnięcia | 48 211 | | | | | 48 211 |
| Spląty | -24 321 | | | -451 | | -24 772 |
| Średni stan zobowiązań | 34 414 | | | 1 060 | | 35 474 |
| Realna stopa procentowa | 6,01% | | | 4,06% | | 5,96% |
| Stan na 31-12-2016 | 46 359 | | | 834 | | 47 194 |
| minimalne opłaty do 1 roku | 2 024 | | | 470 | | 2 493 |
| minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat | 44 336 | | | 365 | | 44 701 |
| minimalne opłaty powyżej 5 lat | | | | | | |
| odsetki płatne do 1 roku | 3 662 | | | 25 | | 3 687 |
| odsetki płatne od 1 roku do 5 lat | 897 | | | 6 | | 903 |
| odsetki płatne powyżej 5 lat | | | | | | |
| Przybliżona wartość godziwa | 40 485 | | | 780 | | 41 265 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------|--|--|------------|--|---------------|
| Stan na 2017-01-01 | 46 359 | | | 834 | | 47 194 |
| Naliczone odsetki | 3 425 | | | 25 | | 3 450 |
| Zapłacone odsetki | -3 423 | | | -25 | | -3 448 |
| Zaciągnięcia | 22 252 | | | | | 22 252 |
| Splaty | -60 192 | | | -470 | | -60 662 |
| Średni stan zobowiązań | 27 390 | | | 600 | | 27 990 |
| Realna stopa procentowa | 6,01% | | | 4,17% | | 12,33% |
| Stan na 31-12-2017 | 8 421 | | | 365 | | 8 786 |
| minimalne opłaty do 1 roku | 2 700 | | | 365 | | 3 065 |
| minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat | 5 721 | | | | | 5 721 |
| minimalne opłaty powyżej 5 lat | | | | | | |
| odsetki płatne do 1 roku | 378 | | | 6 | | 384 |
| odsetki płatne od 1 roku do 5 lat | 518 | | | | | 518 |
| odsetki płatne powyżej 5 lat | | | | | | |
| Przybliżona wartość godziwa | 7 878 | | | 371 | | 8 249 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 15 Zobowiązania handlowe i pozostałe.

| Zobowiązania handlowe i pozostałe | w tys. PLN | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Zobowiązania długoterminowe | <u>1 275</u> | <u>6 091</u> |
| Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych | | |
| Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych | | 4 715 |
| Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych | | |
| Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych | | |
| Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych | 1 275 | 1 376 |
| Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych | | |
| Zobowiązania krótkoterminowe | <u>30 862</u> | <u>12 868</u> |
| Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych | 6 450 | 1 114 |
| Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych | | |
| Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych | | |
| Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych | 3 373 | 3 248 |
| Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych | | |
| Zaliczki otrzymane | 19 433 | 7 300 |
| Zobowiązania wekslowe | | |
| Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych | 226 | 432 |
| Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń | 221 | 174 |
| Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych | 1 052 | 15 |
| Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych | 107 | 585 |
| Razem | <u>32 137</u> | <u>18 960</u> |

| Struktura wiekowa zobowiązań | w tys. PLN | |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Zobowiązania | <u>32 137</u> | <u>18 960</u> |
| nieprzeterminowane | 32 011 | 18 857 |
| przeterminowane do 3 miesięcy | 126 | 103 |
| przeterminowane od 3 do 6 miesięcy | | |
| przeterminowane od 6 do 12 miesięcy | | |
| przeterminowane powyżej 12 miesięcy | | |
| Przeterminowane razem | <u>126</u> | <u>103</u> |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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

Pozycja nie wystąpiła

Nota 17 Przychody ze sprzedaży

| Struktura przychodów ze sprzedaży | w tys. PLN | |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 79 058 | 36 763 |
| - do jednostek powiązanych | 31 | 33 |
| - do pozostałych jednostek | 79 026 | 36 730 |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów | 17 834 | 3 936 |
| - do jednostek powiązanych | 7 070 | |
| - do pozostałych jednostek | 10 764 | 3 936 |
| Przychody netto ze sprzedaży materiałów | | |
| - do jednostek powiązanych | | |
| - do pozostałych jednostek | | |
| Razem | 96 891 | 40 699 |

| Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży | w tys. PLN | |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług | 79 058 | 36 763 |
| - sprzedaż krajowa | 79 058 | 36 763 |
| - sprzedaż eksportowa | | |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów | 17 834 | 3 936 |
| - sprzedaż krajowa | 10 764 | 3 936 |
| - sprzedaż eksportowa | | |
| Przychody netto ze sprzedaży materiałów | | |
| - sprzedaż krajowa | | |
| - sprzedaż eksportowa | | |
| Razem | 96 891 | 40 699 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Rozliczenie zysków lub strat z tytułu usług długoterminowych w trakcie realizacji | w tys. PLN | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Przychody zafakturowane usług w trakcie realizacji | | |
| Korekta przychodów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych | | |
| Razem | | |
| Koszty poniesione usług w trakcie realizacji | | |
| Korekta kosztów z tytułu rozliczenia zaawansowania usług budowlanych | | |
| Razem | | |
| Straty na kontraktach realizowanych | | |
| Wpływ na wynik finansowy bieżący | | |
| Wpływ na wyniki skumulowane niezakończonych kontraktów na dzień bilansowy | | |

Nota 18 Koszt własny sprzedaży

| Koszty własne sprzedaży | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów | -64 073 | -30 031 |
| - do jednostek powiązanych | | |
| - do pozostałych jednostek | | |
| Wartość sprzedanych towarów | -15 711 | -3 775 |
| - do jednostek powiązanych | -5 006 | |
| - do pozostałych jednostek | -10 705 | -3 775 |
| Wartość sprzedanych materiałów | | |
| - do jednostek powiązanych | | |
| - do pozostałych jednostek | | |
| Razem | -79 785 | -33 806 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Koszty własne sprzedaży | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Koszty wytworzenia sprzedanych produktów | -64 073 | -30 031 |
| - koszty własne sprzedaży krajowej | -64 073 | -30 031 |
| - koszty własne sprzedaży eksportowej | | |
| Wartość sprzedanych towarów | -15 711 | -3 775 |
| - koszty własne sprzedaży krajowej | -15 711 | -3 775 |
| - koszty własne sprzedaży eksportowej | | |
| Wartość sprzedanych materiałów | | |
| - koszty własne sprzedaży krajowej | | |
| - koszty własne sprzedaży eksportowej | | |
| Razem | -79 785 | -33 806 |

| Struktura kosztów według rodzajów | w tys. PLN | |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Amortyzacja | -216 | -215 |
| Zużycie materiałów i energii | -107 | -246 |
| Usługi obce | -44 852 | -55 582 |
| Podatki i opłaty, w tym: | -792 | -352 |
| Wynagrodzenia | -2 640 | -2 472 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | -362 | -351 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | -3 441 | -3 642 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | -15 711 | -3 775 |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | | |
| Razem | -68 122 | -66 637 |

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

| Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym | w tys. PLN | |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| W koszcie własnym sprzedaży | -79 785 | -33 806 |
| W zmianie stanów aktywów | 17 844 | -27 874 |
| W kosztach sprzedaży | -2 627 | -1 843 |
| W kosztach ogólnych zarządu | -3 555 | -3 114 |
| W innych pozycjach | | |
| Razem: | -68 122 | -66 637 |

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

Pozycja nie wystąpiła zarówno w bieżącym jak i poprzednim roku obrotowym

Nota 20 Pozostałe przychody i koszty

| Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności | | |
| Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności | | |
| Razem | | |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej | w tys. PLN | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Koszty sprzedaży | -2 627 | -1 843 |
| Koszty zarządu | -3 555 | -3 114 |
| Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne | -108 | -275 |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne | 276 | 197 |
| Koszty restrukturyzacji | | |
| Wynik z rozliczeń spraw sądowych | | |
| Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych | | |
| Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych | | |
| Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych | | |
| Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych | | |
| Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych | | |
| Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych | | |
| Dywidendy | | |
| Odsetki | 1 667 | 2 658 |
| Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy | | |
| Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności | | |
| Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe | | |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych | | |
| Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej | | |
| Inne przychody | 631 | 518 |
| Inne koszty | -3 296 | -1 433 |
| Przychody razem | 2 573 | 3 176 |
| Koszty razem | -9 585 | -6 665 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne | w tys. PLN | |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | |
| -zawiązanie odpisu aktualizującego | | |
| -odwrócenie odpisu aktualizującego | | |
| Wartości niematerialne | | |
| -zawiązanie odpisu aktualizującego | | |
| -odwrócenie odpisu aktualizującego | | |
| Należności | 108 | 276 |
| -zawiązanie odpisu aktualizującego | 108 | 276 |
| -odwrócenie odpisu aktualizującego | -276 | -197 |
| 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 | 108 | 276 |
| Razem odwrócenie odpisów aktualizujących | -276 | -197 |

| Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych | | |
| Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych | | |
| Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych | | |
| Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych | | |
| Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | | |
| Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | | |
| Wynik na inwestycjach w nieruchomości | | |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Przychody i koszty z inwestycji finansowych | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Dywidendy do jednostek powiązanych | | |
| Dywidendy do jednostek pozostałych | | 993 |
| Odsetki do jednostek powiązanych | 1 566 | 648 |
| Odsetki do jednostek pozostałych | 101 | 1 017 |
| Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych | | |
| Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych | | |
| Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych | | |
| Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych | | |
| Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających | | |
| Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających | | |
| Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych | | |
| Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe | | |
| Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy | | |
| Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy | | |
| Dodatnie różnice kursowe | | |
| Ujemne różnice kursowe | | |
| Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej | 1 667 | 2 658 |

| Inne przychody | w tys. PLN | |
|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Dotacje otrzymane | | |
| Pozostałe przychody od jednostek powiązanych | | |
| Pozostałe przychody od pozostałych jednostek | 631 | 518 |
| Razem | 631 | 518 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Inne koszty | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Darowizny | | |
| Pozostałe koszty od jednostek powiązanych | | |
| Pozostałe koszty od pozostałych jednostek | -3296 | -1 433 |
| Razem | -3 296 | -1 433 |

Kwotę pozostałych kosztów stanowi głównie koszt zaniechanej inwestycji w Jastrzębiej Górze i jej likwidacja zgodnie z decyzją Zarządu podjętą w drodze uchwały nr XI/2017 z dnia 09 sierpnia 2017r.

Przychody z tytułu odsetek od jednostek powiązanych stanowią opłaty z tytułu udzielonych poręczeń w wysokości 1.565.451 zł.

Nota 21 Koszty finansowe.

| Koszty finansowe | w tys. PLN | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Odsetki od kredytów | -960 | -291 |
| Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych | | |
| Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek | | |
| Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych | | |
| Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek | | |
| Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych | | |
| Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek | | |
| Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych | | -242 |
| Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek | | |
| Wycena instrumentów kapitałowych | | |
| Odsetki z tytułu umów faktoringowych | | |
| Różnice kursowe od zobowiązań finansowych | | |
| Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych | | |
| Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek | | |
| Koszty razem finansowe | -960 | -533 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 22 Podatek dochodowy.

| Podatek dochodowy | w tys. PLN | |
|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Podatek dochodowy część bieżąca | -1 642 | -281 |
| Podatek dochodowy część odroczone | -136 | -83 |
| Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego | | |
| Korekty dotyczące lat poprzednich | | |
| Razem podatek dochodowy | -1 778 | -364 |

| Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 9 135 | 2 871 |
| Stawka ustawowa podatku w % | 19% | 19% |
| Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny) | -1 736 | -545 |
| 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 | 182 |
| Inne | | |
| Podatek dochodowy w rachunku wyników | -1 778 | -364 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Podatek odroczony | w tys. PLN | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Aktywo z tytułu podatku odroczonego | 137 | 260 |
| - z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze | 15 | 15 |
| - z tytułu pozostałych rezerw | 12 | 5 |
| - z tytułu naliczonych odsetek | | 5 |
| - z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe | | |
| - z tytułu wyceny inwestycji | | |
| - z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych | | |
| - z tytułu strat z lat ubiegłych | | |
| - z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych | 62 | 159 |
| - z tytułu różnic kursowych | | |
| - pozostałe | 49 | 77 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 413 | 400 |
| - z tytułu naliczonych odsetek | 9 | 10 |
| - z tytułu wyceny inwestycji | | |
| - z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych | | |
| - z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych | 204 | 232 |
| - z tytułu różnic kursowych | | |
| - z tytułu wartości firmy | 201 | 158 |
| - pozostałe | | |
| Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto | -276 | -140 |

| Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu | -140 | -223 |
| Odniesienie na wynik finansowy | -136 | 83 |
| Odniesienie na pozostałe całkowite dochody | | |
| Inne odniesienie na kapitał własny | | |
| Jednostki zależne | | |
| Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu | -276 | -140 |

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

| Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) | w tys. PLN | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu | -281 | -171 |
| Zapłata (zwrot) podatku dochodowego | 1 902 | 171 |
| Bieżące naliczenie podatku dochodowego | -1 642 | -281 |
| Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu | -21 | -281 |

Nota 23 Inne całkowite dochody.

| Inne całkowite dochody | w tys. PLN | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| 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 | | |
| Inne całkowite dochody netto | | |
| Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących | | |
| Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej | | |

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 24 Zysk na jedną akcję.

| Zysk na jedną akcję | w tys. PLN | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej | 7 357 | 2 507 |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej | | |
| Razem | 7 357 | 2 507 |
| Średnioważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk | 69 200 | 69 200 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję | 0,11 | 0,04 |
| Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek) | | |
| Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję | 7 357 | 2 507 |
| Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk | | |
| Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk | | |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk | 69 200 | 69 200 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję | 0,11 | 0,04 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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 włączeniach wzajemnych |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2017 do 31.12.2017 |
| Działalność kontynuowana | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 95 840 | 1 051 | 96 891 | | 96 891 |
| Koszt własny sprzedaży | -79 386 | -399 | -79 785 | | -79 785 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 16 454 | 653 | 17 107 | | 17 107 |
| EBIT | 9 442 | 653 | 10 095 | | 10 095 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 8 482 | 653 | 9 135 | | 9 135 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | -1 651 | -127 | -1 778 | | -1 778 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 6 831 | 526 | 7 357 | | 7 357 |
| Działalność zaniechana | | | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | | | |
| ZYSK (STRATA) NETTO | 6 831 | 526 | 7 357 | | 7 357 |
| Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej | 6 831 | 526 | 7 357 | | 7 357 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym | Działalność deweloperska | Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem | Wyłączenia | Razem po włączeniach wzajemnych |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------------------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2017 | 31.12.2017 | 31.12.2017 | 31.12.2017 |
| Aktywa trwałe | 104 594 | 28 191 | 132 785 | | 132 785 |
| Aktywa obrotowe | 187 011 | 4 | 187 015 | | 187 015 |
| Aktywa razem | 291 605 | 28 195 | 319 800 | | 319 800 |
| Kapitał własny | 250 099 | 28 191 | 278 289 | | 278 289 |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 7 514 | | 7 514 | | 7 514 |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 33 993 | 4 | 33 997 | | 33 997 |
| Razem kapitały i zobowiązania | 291 605 | 28 195 | 319 800 | | 319 800 |

| Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w okresie sprawozdawczym | Działalność deweloperska | Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem | Wyłączenia | Razem po włączeniach wzajemnych |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------|------------|---------------------------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2017 | 31.12.2017 | 31.12.2017 | 31.12.2017 |
| Wartość firmy przypisana do segmentu | | | | | |
| Stopa wolna od ryzyka | 3,10% | 3,10% | 3,10% | | |
| Ryzyko ogólne wg Damodorana | 6,90% | 6,90% | 6,90% | | |
| Współczynnik beta dla branży wg Damodorana | 0,58 | 0,36 | 0,58 | | |
| Ryzyka jednostkowe | 2,00% | 2,00% | 2,00% | | |
| Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych | 7,80% | 5,60% | 7,78% | | 7,78% |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym | Działalność deweloperska | Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem | Wyłączenia | Razem po włączeniach wzajemnych |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2016 do 31.12.2016 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Działalność kontynuowana | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 39 608 | 1 090 | 40 699 | | 40 699 |
| Koszt własny sprzedaży | -33 314 | -492 | -33 806 | | -33 806 |
| Zysk brutto na sprzedaży | 6 294 | 598 | 6 893 | | 6 893 |
| EBIT | 2 805 | 598 | 3 404 | | 3 404 |
| Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem | 2 272 | 598 | 2 871 | | 2 871 |
| Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną | -288 | -76 | -364 | | -364 |
| Zysk (strata) z działalności kontynuowanej | 1 984 | 523 | 2 507 | | 2 507 |
| Działalność zaniechana | | | | | |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej | | | | | |
| ZYSK (STRATA) NETTO | 1 984 | 523 | 2 507 | | 2 507 |
| Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej | 1 984 | 523 | 2 507 | | 2 507 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym | Działalność deweloperska | Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem | Wyłączenia | Razem po włączeniach wzajemnych |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------------------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2016 | 31.12.2016 | 31.12.2016 | 31.12.2016 | 31.12.2016 |
| Aktywa trwałe | 102 067 | 29 812 | 131 880 | | 131 880 |
| Aktywa obrotowe | 205 988 | 5 | 205 993 | | 205 993 |
| Aktywa razem | 308 056 | 29 817 | 337 873 | | 337 873 |
| Kapitał własny | 241 120 | 29 812 | 270 932 | | 270 932 |
| Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 51 272 | | 51 272 | | 51 272 |
| Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 15 664 | 5 | 15 669 | | 15 669 |
| Razem kapitały i zobowiązania | 308 056 | 29 817 | 337 873 | | 337 873 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym | Działalność deweloperska | Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej | Razem | Wyłączenia | Razem po włączeniach wzajemnych |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2016 | 31.12.2016 | 31.12.2016 | 31.12.2016 | 31.12.2016 |
| Wartość firmy przypisana do segmentu | | | | | |
| Stopa wolna od ryzyka | 3,10% | 3,10% | | | |
| Ryzyko ogólne wg Damodorana | 7,03% | 7,03% | | | |
| współczynnik beta dla branży wg Damodorana | 0,45 | 0,39 | | | |
| Ryzyka jednostkowe | 2,00% | 2,00% | | | |
| Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych | 6,56% | 5,95% | | | |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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 | |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Przychody ze sprzedaży | 13 | 13 | | | 7 088 | 19 | | |
| Przychody ze zbycia majątku trwałego | | | | | | | | |
| Przychody z tytułu odsetek | 239 | 343 | | | 1 409 | 1 297 | | |
| Pozostałe przychody | | | | | | | | |
| Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych | | | | | 20 638 | 39 719 | | |
| Nabycie usług i inne koszty operacyjne | | | | | | | | |
| Nabycia aktywów trwałych | | | | | | | | |
| Koszty odsetek | 5 | | | | 448 | 236 | | |
| Pozostałe koszty | 2 | | | | 321 | 295 | | |
| Pożyczki otrzymane | | | | | | | | |
| Pożyczki udzielone | | 2 272 | | | | | | |
| Koszty wynagrodzeń | | | | | | | 981 | 980 |
| Należności z tytułu pożyczek | 2 314 | 2 323 | | | | | | |
| Należności handlowe i pozostałe | 153 | 182 | | | 9 113 | | | |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek | | | | | | | | |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe | | | | | 6 450 | 5 829 | | |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Wynagrodzenia kluczowego personelu | Jednostka | Funkcja | Wynagrodzenia | | Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi | | Dodatkowe informacje |
|---------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|---------------|------------|----------------------------------------------|------------|-------------------------|
| | | | w tys. PLN | | w tys. PLN | | |
| | | | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | |
| Biskupska Regina | JHM DEVELOPMENT SA | Prezes Zarządu od 11.01.2016 | 300 | 294 | | | |
| Mirgos Jerzy | JHM DEVELOPMENT SA | Wiceprezes Zarządu | 300 | 300 | | | |
| Siedlarski Sławomir | JHM DEVELOPMENT SA | Członek Zarządu | 288 | 288 | | | |
| Jankowski Dariusz | JHM DEVELOPMENT SA | Przewodniczący Rady Nadzorczej | 24 | 24 | | | |
| Bujnowska Agnieszka | JHM DEVELOPMENT SA | Sekretarz Rady Nadzorczej | 18 | 18 | | | |
| Borzykowski Waldemar | JHM DEVELOPMENT SA | Członek Rady Nadzorczej | 18 | 18 | | | |
| Mazur Agnieszka | JHM DEVELOPMENT SA | Członek Rady Nadzorczej | 15 | 15 | | | |
| Zakrzewski Andrzej | JHM DEVELOPMENT SA | Członek Rady Nadzorczej | 15 | 15 | | | |
| Kosonóg Wiesław | JHM DEVELOPMENT SA | Członek Rady Nadzorczej od 20.10.2017 | 2 | | | | |
| Niewiadowski Jarosław | JHM DEVELOPMENT SA | Członek Rady Nadzorczej od 20.10.2017 | 2 | | | | |
| Karasiński Jarosław | JHM DEVELOPMENT SA | Członek Rady Nadzorczej do 17.06.2016 | | 8 | | | |
| Razem | | | 981 | 980 | | | |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 27 Wynagrodzenie biegłego rewidenta.

| Wynagrodzenie biegłego rewidenta | w tys. PLN | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 24 | 24 |
| Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego | 15 | 15 |
| Pozostałe usługi | | |
| Razem | 39 | 39 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 28 Instrumenty finansowe.

| Aktywa finansowe wg MSR 39 | Dostępne do sprzedaży | | Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy | | Pożyczki i należności | | Instrumenty zabezpieczające | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Pożyczki udzielone | | | | | 2 314 | 2 323 | | |
| Pochodne instrumenty finansowe | | | | | | | | |
| Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej | | | | | | | | |
| Należności handlowe i inne | | | | | 13 113 | 4 867 | | |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty | | | | | | | | |
| Pozostałe aktywa finansowe | 183 | 135 | | | | | | |
| Razem Aktywa finansowe | 183 | 135 | | | 15 427 | 7 191 | | |
| Przychody z dywidend | | | | | | | | |
| Przychody z tytułu odsetek poręczeń | | | | | 1 667 | 1 665 | | |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | | | | | | | |
| Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych | -168 | 79 | | | | | | |
| Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji | | | | | | | | |
| Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych | | | | | | | | |
| Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych | -168 | 79 | | | 1 667 | 1 665 | | |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Zobowiązania finansowe wg MSR 39 | Instrumenty kapitałowe | | Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy | | Wyceniane w zamortyzowanym koszcie | | Instrumenty zabezpieczające | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|---------------|--------------------------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Kredyty | | | | | 8 786 | 47 194 | | |
| Pochodne instrumenty finansowe | | | | | | | | |
| Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej | | | | | | | | |
| Zobowiązania handlowe i inne | | | | | 32 137 | 18 960 | | |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | | | | | | | | |
| Razem zobowiązania finansowe | | | | | 40 923 | 66 153 | | |
| Odsetki | | | | | -960 | -533 | | |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | | | | | | | |
| Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji | | | | | | | | |
| Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych | | | | | | | | |
| Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych | | | | | -960 | -533 | | |

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

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

Nota 29 Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych.

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30 Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.

Pozycja nie występuje.

Nota 31 Połączenia przedsięwzięć.

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32 Planowane istotne nakłady inwestycyjne.

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

Nota 33 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

W okresie pomiędzy dniem kończącym okres sprawozdawczy a dniem zatwierdzenia sprawozdania do publikacji nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które by nie zostały uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Nota 34 Struktura zatrudnienia.

| Struktura zatrudnienia | W przeliczeniu na pełne etaty | |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Za okres: | Za okres: |
| | od 01.01.2017 do 31.12.2017 | od 01.01.2016 do 31.12.2016 |
| Pracownicy nieprodukcyjni | 18 | 18 |
| Pracownicy produkcyjni | 0 | 0 |
| Pracownicy na umowach kontraktowych | 12 | 8 |
| Razem | 30 | 26 |

Nota 35 Dywidendy deklarowane i wypłacone.

Spółka w 2016 wypłaciła dywidendę z tytułu podziału zysku z roku 2015.

Nota 36 Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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: | | |
| | | 31.12.2017 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 45/KG010/15, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach | zabezpieczenie hipoteczne | 2 700 | 12 000 | 12 000 | 8 138 | 9 071 | 31.03.2018 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3/G/O/040/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach | zabezpieczenie hipoteczne | 1 699 | 11 980 | - | 9 623 | 2 820 | 20.12.2019 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 45/KG010/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach | zabezpieczenie hipoteczne | 3 514 | 12 937 | - | 8 875 | 1 240 | 31.10.2020 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 5/OB/070/17, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach | zabezpieczenie hipoteczne | 508 | 5 950 | - | 2 114 | 336 | 28.02.2018 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0003216491389, udzielonego przez ALIOR BANK S.A. | zabezpieczenie hipoteczne | - | 68 934 | - | 21 041 | 17 707 | 31.05.2023 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 2/OB/070/16, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach | zabezpieczenie hipoteczne | - | - | 12 000 | - | 3 743 | 31.12.2019 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/25/K/Ob/15, udzielonego przez Bank BPS S.A. | zabezpieczenie hipoteczne | - | - | 49 450 | - | 46 773 | 03.08.2019 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/26/K/Ob/15, udzielonego przez Bank BPS S.A. | zabezpieczenie hipoteczne | - | - | 8 757 | - | 46 773 | 03.04.2018 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/18/K/OB/16, udzielonego przez Bank BPS S.A. | zabezpieczenie hipoteczne | - | - | 42 500 | - | 36 206 | 31.12.2019 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 3472510/19/K/OB/16, udzielonego przez Bank BPS S.A. | zabezpieczenie hipoteczne | - | - | 3 700 | - | 36 206 | 31.12.2019 | |
| Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0003026129108, udzielonego przez ALIOR BANK S.A. | zabezpieczenie hipoteczne | - | - | 19 650 | - | 15 475 | 30.11.2018 | |
| Razem | | 8 421 | 111 801 | 148 056 | 17 762 | 27 366 | | |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

| Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań | w tys. PLN | |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 6 476 | 7 175 |
| Aktywa finansowe | | |
| Wartości niematerialne | | |
| Pozostałe aktywa | 11 286 | 20 192 |
| Razem | 17 762 | 27 366 |

Nota 38 Sprawy sądowe.

| Sprawy toczące przeciwko sporządzającemu sprawozdanie finansowe | Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN | Strona postępowania | Opis i stanowisko zarządu | Ocena ryzyka |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------|
| | | | | |
| Razem | | | | |

| Sprawy toczące z powództwa sporządzającemu sprawozdanie finansowe | Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN | Strona postępowania | Opis i stanowisko zarządu | Ocena ryzyka |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------|
| | | | | |
| Razem | | | | |

W okresie sprawozdawczym nie były prowadzone żadne sprawy sądowe z udziałem JHM Development SA.

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 39 Zobowiązania warunkowe.

| Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej | Tytuł poręczenia | Wartość poręczenia tys. PLN | | Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN | | Data wygaśnięcia poręczenia |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|------------|--------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|
| | | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: | |
| | | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | |

Wobec jednostek powiązanych

| | | | | | | |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------------|
| MARYWILSKA Sp. z o.o. | Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilka 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o. | 650 | | 650 | | 05.07.2033 |
| MIRBUD SA | Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO | 30 000 | 30 000 | 8 664 | 10 387 | 24.06.2018 |
| MIRBUD SA | Zabezpieczenie kredytu obrotowego w BOŚ Bank | 49 815 | 49 815 | 6 329 | 6 329 | 01.08.2019 |
| MIRBUD SA | Zabezpieczenie związane z umową kredytu z ARP | 75 000 | 75 000 | 24 077 | 24 077 | 31.12.2020 |
| JHM 2 Sp. z o.o. | Zabezpieczenie związane z umową kredytu U0002696687748 udzielonego spółce JHM2 Sp. z o.o. przez ALIOR BANK | 2 235 | 2 505 | 2 235 | 2 505 | 31.12.2024 |

Wobec pozostałych jednostek

| | | | | | | |
|--------------|--|----------------|----------------|---------------|---------------|--|
| Razem | | 157 700 | 157 320 | 41 955 | 43 298 | |
|--------------|--|----------------|----------------|---------------|---------------|--|

| Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań | w tys. PLN | |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | | |
| Aktywa finansowe | | |
| Wartości niematerialne | | |
| Pozostałe aktywa | 41 955 | 43 298 |

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

Nota 40 Cele i zasady zarządzania ryzykiem.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Zarząd Spółki w przypadku finansowania długoterminowego rozpatruje możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS, CIRS).

Na dzień 31.12.2017 Spółka posiadała jedynie kredyty nominowane w walucie krajowej.

| Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych | Ryzyko przepływów pieniężnych | | Ryzyko wartości godziwej | |
|----------------------------------------------|-------------------------------|---------------|--------------------------|------------|
| | Stan na: | Stan na: | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów | 8 786 | 47 194 | | |
| Pożyczki udzielone | | | | |
| Inne aktywa finansowe | | | | |
| Inne zobowiązania finansowe | | | | |
| Razem | 8 786 | 47 194 | | |

Ryzyko zmiany kursów walut

Nie występuje

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

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

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

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

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 perspektywy rozwoju Spółki.

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Spółka, podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółki są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego. W szczególności realizacja założonej przez Spółkę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki, które nie zawsze mogą być przewidziane.

Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. wysokość podatków, ograniczenie dotyczące działalności handlowej),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- obniżona dostępność finansowania bankowego, wzrost kosztów obsługi kredytów
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii, Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju i mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju.

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądadą od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółka przeprowadza analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej zaostryły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych.

Polityka Spółki w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółka stara się być przygotowana na sytuację, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywę rozwoju.

Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółki również w przyszłości zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związanego z wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości w przypadku, wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółki lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, będą one miały utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych. Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej Spółki, nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będzie ona w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację

Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

Nota 41 Zarządzanie kapitałem.

Celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla właścicieli oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

| Wyliczenie wskaźnika zadłużenia | w tys. PLN | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Stan na: | Stan na: |
| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Kredyty ogółem | 8 786 | 47 194 |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty | -12 421 | -9 340 |
| Zadłużenie netto | -3 635 | 37 853 |
| Kapitał własny | 278 289 | 270 932 |
| Kapitał ogółem | 274 654 | 308 786 |
| Wskaźnik zadłużenia | -1% | 12% |

**Sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A.
za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017**

12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 28.02.2018

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

| |
|---------------------------------------------------------|
| Grzeczyńska Dorota |
| Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych |