



GRUPA KAPITAŁOWA JHM DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025
WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE
ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Spis treści

Spis treści	2
I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE.....	7
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	9
Podstawowe dane jednostki dominującej	9
Przedmiot działalności.....	9
Czas trwania	9
Zarząd i Rada Nadzorcza.....	10
Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD.....	11
Podmioty zależne i metoda konsolidacji	12
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	13
Podstawa sporządzenia	13
Oświadczenia Zarządu	13
Kontynuacja działalności	13
Waluta funkcjonalna	13
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	14
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	16
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	18
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM.....	20
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	23
Wartości niematerialne	23
Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	24
Wartość firmy	25
Rzeczowe aktywa trwałe	25
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	26
Leasing	27
Nieodnawialne zasoby naturalne	27
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	28
Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego	28
Nieruchomości inwestycyjne.....	29
Zapasy	29
Należności.....	30

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.....	30
Rozliczenia międzyokresowe	30
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	31
Instrumenty finansowe	31
Kapitał własny.....	32
Kredyty bankowe i pożyczki	33
Zobowiązania.....	33
Zobowiązania warunkowe.....	33
Rezerwy	33
Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	34
Przychody	34
Koszty	35
Transakcje w walutach obcych.....	36
Podatek dochodowy.....	36
Zysk na jedną akcję.....	37
Połączenia i konsolidacja	37
Zasada zakazu kompensat.....	39
Rachunek przepływów pieniężnych	39
Pozycje wyjątkowe	40
Segmenty z działalności.....	40
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie.....	40
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	41
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.....	42
XI. WPŁYW KLUCZOWYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ NA WYNIK FINANSOWY W III KWARTAŁACH 2025 ROKU	42
XII. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	46
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	46
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	48
Nota 3. Wartości niematerialne	51
Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych	52

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności	53
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	53
Nota 7. Aktywa biologiczne	55
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	55
Nota 9. Zapasy	56
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	57
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	57
Nota 12. Kapitały	57
Nota 13. Rezerwy	59
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	59
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	63
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	64
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	65
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	66
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	67
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	68
Nota 21. Przychody i koszty finansowe	71
Nota 22. Podatek dochodowy	72
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	74
Nota 24. Zysk na jedną akcję	74
Nota 25. Segmenty operacyjne	75
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi	82
Nota 27. Transakcje z członkami zarządu, rady nadzorczej i kluczowego personelu kierowniczego	83
Nota 28. Instrumenty finansowe.....	84
Nota 29. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	87
Nota 30. Struktura zatrudnienia.....	87
Nota 31. Dywidendy deklarowane i wypłacone	87
Nota 32. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	87
Nota 33. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	88

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nota 34. Sprawy sądowe	89
Nota 35. Zobowiązania warunkowe	89
Nota 36. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	91
Nota 37. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	91
Nota 38. Połączenia przedsiębiorstw	91
Nota 39. Planowane istotne nakłady na inwestycje	91
Nota 40. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	91
Nota 41. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	91
Ryzyko zmiany stóp procentowych	93
Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany	94
Ryzyko zmiany kursów walut	95
Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	95
Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej	95
Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	95
Ryzyko związane wpływem wojny w Ukrainie	96
Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej	96
Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	97
Ryzyko związane z koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną	97
Ryzyko związane ze zmianami prawa, w szczególności prawa podatkowego	98
Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	98
Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	98
Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	99
Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	99
Ryzyko związane w finansowaniu rozwoju kredytami bankowymi	100
Ryzyko związane z konkurencją w sektorze deweloperskim	100
Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	101
Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	102
Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	102
Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	103

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych	103
Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym	103
Ryzyko niezyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej	103
Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy i brakiem odbudowy Centrum Handlowego Marywilska 44	104
Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego MARYWILSKA 44.....	104
Nota 42. Zarządzanie kapitałem	105
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	106

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=			4,2365	4,3022
Przychody ze sprzedaży	79 965	220 726	18 875	51 305
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 820	25 742	902	5 983
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 645	15 268	388	3 549
Zysk (strata) netto	1 366	11 918	322	2 770
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	1 366	11 918	322	2 770
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	74 151	26 007	17 503	6 045
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	643	139 701	152	32 472
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-75 115	-152 507	-17 731	-35 449
Przepływy pieniężne netto razem	-322	13 201	-76	3 068
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,02	0,17	0,00	0,04
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,02	0,17	0,00	0,04

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:		Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR=				4,2692	4,2730	4,2791
Aktywa razem	738 495	773 918	850 646	172 982	181 118	198 791
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	304 911	244 963	332 050	71 421	57 328	77 598
Zobowiązania długoterminowe	191 285	116 595	150 941	44 806	27 287	35 274
Zobowiązania krótkoterminowe	100 786	111 752	127 231	23 608	26 153	29 733
Kapitał własny	433 584	528 956	518 596	101 561	123 790	121 193
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	40 523	40 487	40 429
Liczba akcji w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,27	7,64	7,49	1,47	1,79	1,75
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,27	7,64	7,49	1,47	1,79	1,75

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Podstawowe dane jednostki dominującej



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

JHM DEVELOPMENT S.A. to polska firma deweloperska realizująca inwestycje mieszkaniowe i komercyjne na terenie całego kraju. Spółka powstała 27 maja 2008 r. jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24 listopada 2010 r. została przekształcona w spółkę akcyjną. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 10 grudnia 2010 r.

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

Z dniem 28 lipca 2020 r. Spółka utraciła status spółki publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych i przestała podlegać obowiązkowi, w tym obowiązkowi informacyjnemu, właściwym dla spółek publicznych. Podlega jednak określonym obowiązkowi informacyjnemu w związku z wprowadzeniem swoich papierów dłużnych do Alternatywnego Systemu Obrotu w ramach rynku Catalyst.

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

Czas trwania

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Zarząd i Rada Nadzorcza

Tabela: Skład Zarządu i Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 30.09.2025r.

Zarząd	
Mirgos-Kwiatkowska Kaja	Prezes Zarządu
Biskupska Regina	Wiceprezes Zarządu
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Ziółkowski Sławomir	Członek Zarządu
Rada Nadzorcza	
Więzowska Anna	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

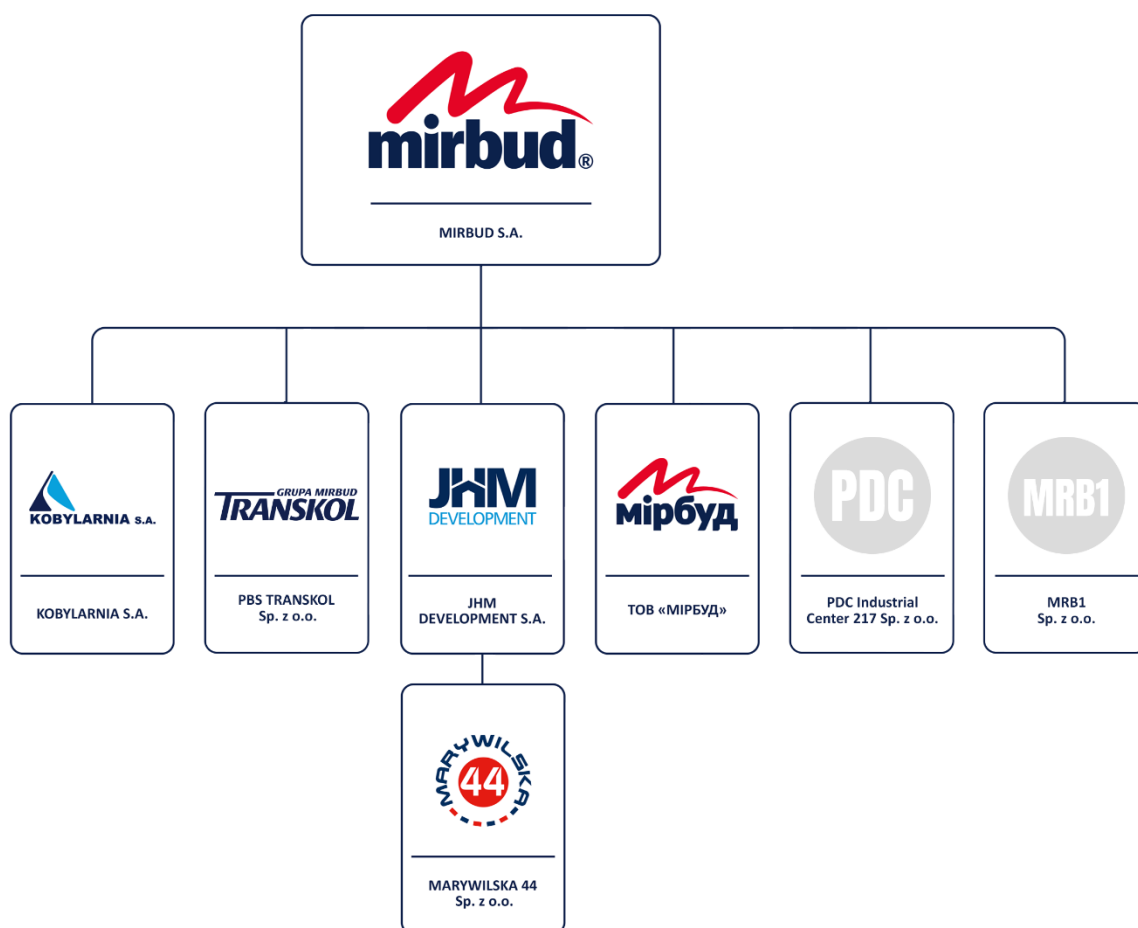
Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD

Jedynym akcjonariuszem Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. jest Spółka MIRBUD S.A. posiadająca 100% akcji.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. jest częścią Grupy Kapitałowej MIRBUD, w skład której wchodzi spółki:

- MIRBUD S.A. (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej i in.),
- JHM DEVELOPMENT S.A. (działalność deweloperska),
- MARYWILSKA 44 sp. z o.o. (wynajem powierzchni komercyjnych),
- TOB «МІРБУД» (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej)
- KOBYLARNIA S.A. (inżynieria i budownictwo dróg i mostów),
- PDC Industrial 217 Sp. z o.o. (wynajem powierzchni komercyjnych),
- Transkol Sp. z o.o. (budownictwo specjalistyczne).
- MRB1 Sp. z o.o. (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej)

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień sporządzenia sprawozdania



SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.



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

Spółka działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Na podstawie uchwały NZW nr 2/7/2024 z dnia 17 lipca 2024 r. Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024 r. nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 szt. o wartości nominalnej 45.255 tys. zł celem ich umorzenia. Skutkiem transakcji była zmiana struktury kapitału udziałowego MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli podmiotu dominującego w stosunku do Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Na podstawie uchwały NZW nr 1/12/2024 z dnia 18 grudnia 2024 r. Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2025 r. nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 szt. o wartości nominalnej 45.255 tys. zł celem ich umorzenia. Skutkiem transakcji była zmiana struktury kapitału udziałowego Marywilska 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli jedynego udziałowca bezpośredniego w stosunku do Spółki Marywilska 44.

Wypukione udziały własne Marywilska 44 Sp. z o.o. w łącznej ilości 1.810.200 szt. i wartości nominalnej 90.510 tys zł, zostały umorzone z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, tj. dnia 03.06.2025r.

W dniu 24.07.2025 r. podjęta została uchwała NZW nr 1/7/2025 wyrażająca zgodę na nabycie od wspólnika 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów własnych Spółki, o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) celem ich umorzenia za wynagrodzeniem, które zostanie zapłacone na rachunek wspólnika w terminie 180 dni od dnia nabycia udziałów przeznaczonych do umorzenia, za zgodą wspólnika. Umorzenie 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów Spółki, o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) połączone jest z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki z kwoty 66 990 000 zł (sześćdziesiąt sześć milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) do kwoty 31 990 000 zł (trzydzieści jeden milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych).

W dniu 05.08.2025 r. pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. a MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych).

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

Na dzień 30 września 2025r. udział Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale, zyskach i głosach Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. wynosił 100,00%.

Spółka koncentruje swoją działalność operacyjną w segmencie najmu powierzchni komercyjnych. Od początku istnienia kluczowym aktywem Spółki było Centrum Handlowe MARYWILSKA 44. W kolejnych latach Spółka zwiększała skalę działalności poprzez zakup kolejnych nieruchomości inwestycyjnych w Ostródzie, Starachowicach oraz Rumii. Na skutek pożaru w dniu 12 maja 2024 r. hala Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 w Warszawie uległa całkowitemu zniszczeniu. W następstwie tego zdarzenia podjęta została decyzja o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Efektem zmian była reorganizacja majątku Spółki poprzez sprzedaż: nieruchomości w Ostródzie na rzecz Spółki MIRBUD S.A., nieruchomości w Starachowicach i Skierniewicach na rzecz Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. oraz nieruchomości w Rumii na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej MIRBUD. Obecnie Spółka koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym MARYWILSKA 44 oraz Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym, gdzie swoją działalność przenieśli kupcy wynajmujący lokale w zniszczonym centrum handlowym. Zarząd Spółki prowadzi działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

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

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2025r. do 30.09.2025r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

Dla celów porównawczych dane za III kwartał 2024r. zostały przekształcone tak, jakby JHM DEVELOPMENT S.A. był jedynym udziałowcem bezpośrednim w stosunku do MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. od dnia 01.01.2024r.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
<u>Działalność kontynuowana</u>					
Przychody ze sprzedaży	17	15 908	79 965	72 610	220 726
Koszt własny sprzedaży	18	-12 202	-57 943	-53 168	-144 129
Zysk brutto na sprzedaży		3 706	22 023	19 442	76 597
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19			18	18
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	457	6 594	1 287	151 793
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-7 433	-24 797	-13 906	-202 666
EBIT		-3 270	3 820	6 840	25 742
Przychody finansowe	21	-425	3 265	706	3 521
Koszty finansowe	21	-1 965	-5 440	-3 444	-13 995
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		-5 661	1 645	4 102	15 268
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	1 036	-279	-871	-3 350
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		-4 625	1 366	3 231	11 918
<u>Działalność zaniechana</u>					
Przychody z działalności zaniechanej					
Koszty działalności zaniechanej					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem					
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>		<u>-4 625</u>	<u>1 366</u>	<u>3 231</u>	<u>11 918</u>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących					
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>-4 625</u>	<u>1 366</u>	<u>3 231</u>	<u>11 918</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Inne całkowite dochody netto	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024

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

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

Inne całkowite dochody netto	23
-------------------------------------	-----------

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Łącznie całkowite dochody		-4 625	1 366	3 231	11 918
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących					
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-4 625	1 366	3 231	11 918

Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN			
		Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej		<u>-0,07</u>	<u>0,02</u>	<u>0,05</u>	<u>0,17</u>
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej					
Zysk (strata) na jeden udział		<u>-0,07</u>	<u>0,02</u>	<u>0,05</u>	<u>0,17</u>
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		<u>-0,07</u>	<u>0,02</u>	<u>0,05</u>	<u>0,17</u>
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej					
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	24	<u>-0,07</u>	<u>0,02</u>	<u>0,05</u>	<u>0,17</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktywa trwałe		210 211	220 477	238 151
Rzeczowe aktywa trwałe	1	27 428	32 344	32 475
Nieruchomości inwestycyjne	2	174 020	176 236	186 433
Wartości niematerialne	3	66	25	62
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	2 161	975	1 318
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	8	1 344		
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	6 536	10 898	17 862
Aktywa obrotowe		528 284	553 441	612 496
Zapasy	9	407 960	341 294	367 522
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	2 507		
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	47 056	141 065	184 218
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	8	14 531	72 547	112 153
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	70 761	71 083	60 755
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	738 495	773 918	850 646

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kapitał własny	12	433 584	528 956	518 596
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej				
Pozostałe kapitały rezerwowe		259 218	333 678	333 678
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		260 584	355 956	345 596
<i>zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		1 366	22 277	11 918
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		433 584	528 956	518 596
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		202 079	132 304	174 072
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	10 401	15 661	23 100
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	393	48	31
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	180 286	111 985	146 470
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	10 999	4 610	4 471
Rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		102 833	112 659	157 978
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 985	779	5 454
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	8 350	49 936	17 882
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	92 446	54 953	104 412
Rozliczenia międzyokresowe		62	127	25 294
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	-9	6 863	4 938
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem zobowiązania	-	304 911	244 963	332 050
Razem kapitały i zobowiązania	-	738 495	773 918	850 646

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk przed opodatkowaniem	1 645	28 047	15 268
Korekty razem	83 062	-27 383	15 347
Amortyzacja	5 860	2 718	883
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	11	-5	2
Zysk / strata z tytułu utraty kontroli w wyniku likwidacji			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej (dywidenda; majątek po likwidacyjny)	1 623	138 816	137 998
Koszty finansowania zewnętrznego	6 517	9 462	11 511
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	62 176	-74 472	18 459
Zmiana stanu należności	13 811	-50 313	-64 698
Zmiana stanu zapasów	-66 666	17 366	-8 863
Zmiana stanu rezerw	1 550	-1 051	3 606
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			207
Inne zmiany w kapitale obrotowym	58 180	-69 903	-83 757
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	84 708	664	30 615
Zapłacony podatek dochodowy	-10 557	-5 577	-4 608
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	74 151	-4 913	26 007
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-704	-20 427	-18 728
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych	-59	-24	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	1 406	162 738	147 988
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Sprzedaż aktywów finansowych		9 693	9 693
Nabycie aktywów finansowych			
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych			
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym			
Nabycie pozostałych inwestycji- udziały			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Otrzymane dywidendy			
Otrzymane odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		35 884	748
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną		5	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	643	187 869	139 701
Wpływy od akcjonariuszy			
Zakup udziałów własnych w celu umorzenia	-90 510	-90 510	-90 510
Wypłaty na rzecz właścicieli	-6 228	-19 388	-19 145
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	61 345	25 622	-7 923
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-46 653	-56 809	-25 008
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu	-1 846	-3 881	-1 194
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych	60 000		
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych	-45 000	-5 000	
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki z tytułu zadłużenia	-6 213	-9 462	-8 726
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	-11		-2
Środki pieniężne z działalności finansowej	-75 115	-159 427	-152 507
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	71 083	47 554	47 554
Zmiana poziomu środków pieniężnych na skutek utraty kontroli.			
<u>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów środków pieniężnych netto</u>	<u>-322</u>	<u>23 528</u>	<u>13 201</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych	-322	23 528	13 201
Środki pieniężne na koniec okresu	70 761	71 083	60 755
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	4 969	3 880	7 100

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Udziały (akcje) własne M44	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01.01.2025	173 000	108 793		-90 510	315 395	22 277		528 956
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy					16 049	-16 049		
Łączne zyski (straty) za okres						1 366		1 366
Inne całkowite dochody								
Całkowite dochody za okres								
Wkłady właścicieli		-90 510		-90 510				-181 020
Wpłaty na rzecz właścicieli						-6 228		-6 228
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli								
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				181 020	-90 510			90 510
Stan na 30.09.2025	173 000	18 283			240 934	1 366		433 584

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Udziały (akcje) własne M44	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01.01.2024	173 000	108 793			307 775	26 765		616 333
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy					7 620	-7 620		
Łączne zyski (straty) za okres						22 277		22 277
Inne całkowite dochody								
Całkowite dochody za okres								
Wkłady właścicieli				-90 510				-90 510
Wpłaty na rzecz właścicieli						-19 145		-19 145
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli								
Pozostałe zmiany w kapitale własnym								
Stan na 31.12.2024	173 000	108 793		-90 510	315 395	22 277		528 956

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Udziały (akcje) własne M44	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01.01.2024	173 000	108 793			307 775	26 765		616 333
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy					7 620	-7 620		
Łączne zyski (straty) za okres						11 918		11 918
Inne całkowite dochody								
Całkowite dochody za okres								
Wkłady właścicieli				-90 510				-90 510
Wypłaty na rzecz właścicieli						-19 145		-19 145
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli								
Pozostałe zmiany w kapitale własnym								
Stan na 30.09.2024	173 000	108 793		-90 510	315 395	11 918		518 596

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

niematerialnych i prawnych.

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

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

Wartość firmy

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

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

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

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

Leasing

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

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

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

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

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

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

Koszty poniesione po dacie przyjęcia nieodnawialnych zasobów naturalnych do ewidencji (użytkowania)

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

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

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (innych niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez Grupę 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

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

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

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

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

Należności

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

w przypadku zobowiązania.

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

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

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej – tworzony jest z nadwyżki ceny emisyjnej akcji

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty tej emisji. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na sporządzającym sprawozdanie finansowe ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

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.

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

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

Przychody

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

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

Kwotę przychodów wynikających z transakcji określa się zazwyczaj w drodze umowy między Jednostką, a kupującym bądź użytkownikiem składnika aktywów. Jej wysokość ustala się według wartości godziwej zapłaty, uwzględniając kwoty rabatów handlowych oraz rabatów hurtowych przyznanych przez Jednostkę. Jeżeli wynik

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

transakcji dotyczącej świadczenia usług można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- o kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- o przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści związane z prawem własności do rzeczy
- o istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- o stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- o koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

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

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

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

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

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

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

Koszty

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

kalkulacyjny.

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

Podatek dochodowy

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

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości. Podstawą wyliczenia podatku odroczonego są różnice pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Składnik aktywów tworzony jest również w oparciu o możliwe do rozliczenia straty podatkowe przenoszone na kolejny okres jak również niewykorzystane ulgi podatkowe.

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

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

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

Zysk na jedną akcję

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

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

Połączenia i konsolidacja

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z ustaleń dotyczących zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym w ich wartościach godziwych na dzień przejęcia. Sporządzający sprawozdanie finansowe ujmuje na dzień przejęcia wszelkie udiały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięcia realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

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

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

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

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

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

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

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Jednostka nie wprowadziła w bieżącym roku zmian w polityce rachunkowości.

Dla celów porównawczych dane za 2024r. zostały przekształcone tak, jakby Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. była jedynym bezpośrednim udziałowcem w stosunku do Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. od dnia 1 stycznia 2024r.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

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

Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2023r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" oraz zmiany do MSSF 17	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce - kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" - definicja wartości szacunkowych	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" - obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, tj. leasing	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe" - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - informacje porównawcze	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2024r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MRS 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – obowiązek dodatkowych ujawnień związanych z transakcjami finansowania dostawców	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2025r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych	nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. WPŁYW KLUCZOWYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ NA WYNIK FINANSOWY W III KWARTAŁACH 2025 ROKU

Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT prowadzi swoją działalność w dwóch podstawowych segmentach:

- działalność deweloperska (JHM DEVELOPMENT S.A.)
- działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych (MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. oraz JHM DEVELOPMENT S.A.)

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

Działalność deweloperska

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki w ramach działalności deweloperskiej miały wpływ następujące czynniki:

- Stabilny popyt na nowe mieszkania kształtujący się na niższym poziomie niż w ubiegłych latach,
- Przewaga popytu nad podażą spowodowane uruchomieniem szeregu nowych projektów deweloperskich przy ograniczeniu popytu,
- Brak rządowych programów wspierających zakup mieszkań,
- Utrzymujący się dotychczas relatywnie wysoki poziom stóp procentowych w porównaniu do pozostałych krajów Unii Europejskiej, przy czym w bieżącym roku rozpoczęły się pierwsze obniżki stóp procentowych,
- Oddanie do użytkowania w trzecim kwartale 2025 roku nowej inwestycji deweloperskiej w Jastrzębiej Górze- etap I, przy czym z uwagi na trwające prace wykończeniowe, pierwsze wydawania lokali i podpisywanie aktów notarialnych zostało zaplanowane na IV kwartał 2025r.
- Kontynuowany cykl budowy nowych lokali mieszkalnych – Spółka jest w trakcie pięciu inwestycji deweloperskich w ramach których powstanie 712 lokali przewidzianych do oddania do użytku na lata 2025 - 2027 roku, wobec czego wpływ ich sprzedaży będzie dopiero widoczny w kolejnych miesiącach,
- Przygotowanie do uruchomienia projektów deweloperskich w ramach 14 projektów na około 6335 mieszkań. Projekty te znajdują się w różnej fazie: od prac planistycznych, prac związanych z pozyskaniem pozwolenia na budowę poprzez działania zmierzające do uruchomienia kolejnych realizacji (przygotowanie do rozpoczęcia prac budowlanych),
- Spółka prowadziła również szereg działań mających na celu pozyskanie gruntów pod nowe projekty deweloperskie,
- Zakup nieruchomości pod budowę projektów deweloperskich w Skierniewicach, Mszczonowie oraz Katowicach.

Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie

W III pierwszych kwartałach 2025 roku Spółka kontynuowała działania związane z zakupem gruntów pod realizację przyszłych przedsięwzięć deweloperskich. Efektem działań Spółki było nabycie gruntów o łącznej powierzchni 3,704 ha, w tym:

- nieruchomość w Skierniewicach przy ul. Mszczonowskiej o powierzchni 1,14 ha,
- nieruchomości w Mszczonowie przy ul. Dworcowej i Olchowej o powierzchni 1,37 ha, w tym 0,66 ha w ramach użytkowania wieczystego.
- prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości o powierzchni 1,194 ha zlokalizowanej w Katowicach przy ulicy Mikołowskiej i Raciborskiej.

Znaczące umowy o roboty budowlane

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowy na roboty budowlane z:

- MIRBUD S.A. na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i infrastrukturą zewnętrzną w Skierniewicach przy ul. Jana III Sobieskiego 5A,
- PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i parkingami oraz przebudową i rozbudową układu drogowego w Koninie przy ul. Nefrytowej, Topazowej i Cyrkoniowej,

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

- WAMA Construction Sp. z o.o. na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Żyrardowie przy ul. Stanisława Wyspiańskiego 8.

Inwestycje deweloperskie realizowane były również w oparciu o wcześniej podpisane umowy na generalne wykonawstwo.

Poniżej przedstawiono zestawienie obowiązujących umów na generalne wykonawstwo na 30.09.2025r.

Data podpisania	Nazwa kontrahenta	Przedmiot umowy	Wartość umowy
23.04.2022	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Przedmiotem Umowy jest budowa trzech (II etap) budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej	51 099
14.06.2022	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa trzech budynków (I etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej	49 615
14.06.2022	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa jednego budynków (II etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej	32 646
26.02.2024	INWESTDOM Sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach	Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną w Mszczonowie przy ul. Dworcowej	42 177
27.02.2025	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i infrastrukturą zewnętrzną w Skierniewicach przy ul. Jana III Sobieskiego nr 5A	30 830
17.07.2025	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o. o. z siedzibą w Bydgoszczy	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i parkingami oraz przebudowa i rozbudowa układu drogowego w Koninie, ul. Nefrytowa, Topazowa, Cyrkoniowa	49 500
13.09.2025	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Żyrardowie przy ul. Stanisława Wyspiańskiego nr 8	50 350

Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych

W III kwartale 2025 roku skala działalności segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych została znacząco ograniczona oraz pogorszeniu uległy związane z nią wyniki w związku ze zdarzeniem z dnia 12 maja 2024 roku – pożarem Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 oraz jego bezpośrednim skutkiem w postaci całkowitego zniszczenia tego obiektu.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

W następstwie tego zdarzenia podjęta została decyzja o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Efektem zmian była reorganizacja majątku Spółki poprzez sprzedaż: nieruchomości w Ostródzie na rzecz Spółki MIRBUD S.A., nieruchomości w Starachowicach i Skierniewicach na rzecz Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. oraz nieruchomości w Rumi na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej MIRBUD. Zdarzenia te miały miejsce w 2024r.

Obecnie Spółka koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym Marywilska 44 oraz Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym, gdzie swoją działalność przenieśli kupcy wynajmujący lokale. Zarząd Spółki prowadzi działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności.

XII. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	zaliczki na środki trwałe	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01.01.2024									
Koszty	765	11 557	62		778	286			13 448
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 527	-54		-689				-2 270
Wartość księgowa netto	765	10 030	8		89	286			11 178
Zwiększenia		2 787	18 338		327		24		21 476
nabycie kontroli		2 787	18 338		282		24		21 430
Zmniejszenia		-276	-6		-27				-309
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-276	-6		-27				-309
zbycie									
Stan na 31.12.2024									
Wartość księgowa netto	765	12 541	18 340	-	389	286	24	-	32 344
Stan na 01.01.2025									
Koszty	765	14 344	18 400		1 105	286	24		34 923
Umorzenie		-1 803	-60		-716				-2 580
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	765	12 540	18 340		389	286	24		32 344

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Stan na 30.09.2025									
Koszty	765	14 344	19 086	-	1 123	485	24	-	35 826
Zwiększenia w tym:			686		18	288			992
-nabycia			686		18	288			992
nabycia jednostki powiązane									
Zmniejszenia w tym:						-89			-89
-inne						-89			-89
Umorzenie	-	-2 112	-5 513	-	-773	-	-	-	-8 398
Zwiększenia w tym:		-309	-5 453		-56				-5 818
-amortyzacja		-309	-5 453		-56				-5 819
Zmniejszenia									
-zbycie									
Odpisy aktualizujące									
Różnice kursowe									
Wartość netto	765	12 231	13 573	-	350	485	24	-	27 428

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	2024-09-30
Rzeczowe aktywa trwałe własne	27 428	32 344	32 475
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	27 428	32 344	32 475
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	10 311	10 519	10 588

Wartość środków trwałych na dzień 30.09.2025 roku wynosi **27 428 tys. zł** co stanowi spadek w stosunku do 31.12.2024 o **-4.916 tys. zł**. Spadek wartości aktywów wynika z:

- -5.819 tys. zł amortyzacja środków trwałych, w tym przede wszystkim amortyzacja kontenerów handlowych w ramach Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego zlokalizowanego przy ulicy Marywilskiej 44 w Warszawie,
- +992 tys. zł zakup środków trwałych,
- -89 tys. zł sprzedaż środków trwałych.

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	grunty zabudowane budynkami i budowlami	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2024	21 944	135 113	354 796	511 853
Nabycia nowych nieruchomości		14 909	764	15 672
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		-3 881	-131 942	-135 823
- w tym zniszczenie		-3 881	-131 942	-135 823
Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów/ŚT			-1 746	-1 746
Sprzedaż			-181 502	-181 502
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany/Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu			-32 219	-32 219
Stan na 31-12-2024	21 944	146 141	8 151	176 236
Nabycia nowych nieruchomości				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

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		2 601	642	3 243
- w tym zniszczenie				
Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów / ŚT		-4 053		-4 053
Sprzedaż			-1 406	-1 406
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany/wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej w związku z obniżką czynszu dzierżawnego				
Stan na 30-09-2025	21 944	144 689	7 388	174 020

Wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30.09.2025 roku wynosi **174 020 tys. zł** co stanowi spadek w stosunku do 31.12.2024 o **-2 216 tys. zł**. Na spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych miały wpływ:

- -4.053 tys. zł przeniesienie zabudowanej nieruchomości gruntowej w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów ze względu na rozpoczęcie na tym terenie działalności deweloperskiej,
- +3.243 tys. zł odpisy aktualizujące wartość nieruchomości gruntowych w Skierniewicach, Rawie Mazowieckiej i Woli Pękoszewskiej i Warszawie ul. Marywilska 44 w związku z nową wyceną nieruchomości w oparciu o sporządzone operaty szacunkowe,
- -1.406 tys. zł sprzedaż lokalu użytkowego w Skierniewicach przy ul. Reymonta.

Na dzień 30 września 2025 roku aktywa skasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- „Park Handlowy” wraz z aktywem z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Marywilskiej w Warszawie wykorzystywany na podstawie długoterminowych umów dzierżawy (ujęcie aktywa zgodnie z MSSF 16 „Leasing”),
- niezabudowaną nieruchomość gruntową w Woli Pękoszewskiej,
- niezabudowaną nieruchomość gruntową w Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej,
- niezabudowaną nieruchomość gruntową w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej,
- zabudowaną nieruchomość w Starachowicach przy ulicy Radomskiej.

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

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Własne	76 853	77 222	92 232
Użytkowane na podstawie leasingu, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	97 168	99 014	94 201
Razem	174 020	176 236	186 433

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktywowane koszty leasingu	-1 846	-3 881	-3 292
Zmiany wartości aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej		-32 219	-37 621
Razem	-1 846	-36 100	-40 913

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od	od	od
	01.01.2025 do 30.09.2025	01.01.2024 do 31.12.2024	01.01.2024 do 30.09.2024
Wartość księgowa	174 020	176 236	186 433
Przychody z czynszów	7 092	30 964	28 564
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-8 901	-17 066	-13 708
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			-3 292
Razem:	-1 809	13 897	11 564
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			

Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
I			
II			
III	174 020	176 236	186 433
Razem	174 020	176 236	186 433

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

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

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

Nota 3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01.01.2024			174			
Koszty			1 517			1 566
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 343			-1 343
Wartość księgowa netto			174			174
Zwiększenia						
Zmniejszenia			-150			-150
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-150			-150
Różnice kursowe						
Stan na 31.12.2024						
Wartość księgowa netto	-	-	25	-	-	25
Stan na 01.01.2025						
Koszty			1 517			1 517
Umorzenie			-1 492			-1 492
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	-	66	-	-	66
Stan na 30.09.2025						
Koszty			1 600			1 600
Zwiększenia w tym:			83			83
-nabycia			83			83
Zmniejszenia w tym:						
-inne						
Umorzenie			-1 534			-1 534
Zwiększenia w tym:			-42			-42
-amortyzacja			-42			-42
Zmniejszenia						
Odpisy aktualizujące						
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	-	66	-	-	66

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Wartości niematerialne własne	66	25	62
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	66	25	62
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań			

Koszty finansowania zewnętrznego nie były kapitalizowane w wartościach niematerialnych zarówno w bieżącym okresie jak i okresach porównawczych.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Koszty	1 396	1 396	1 396
Umorzenie	-1 396	-1 371	-1 333
Razem	0	25	62

Głównym elementem wartości niematerialnych był zintegrowany system informatyczny SAP, którego okres użytkowania został ustalony na 10 lat, a jego wartość rezydualna na kwotę 0,00 zł. W III kwartałach 2025 roku zakończono amortyzację oprogramowania.

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	2024-09-30
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych			
Inne inwestycje kapitałowe			
Razem	-	-	-

Na dzień 30 września 2025 roku Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT nie posiadała aktywów finansowych.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych	Hakamore Sp. z o.o.	PDC Center Industrial 217 Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01.01.2024	955	9 675	10 630
Zwiększenia			
Zmniejszenia	-955	-9 675	-10 630
Różnice kursowe			
Stan na 31.12.2024			
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym			
Dopłaty do kapitałów			
Odwroćenia odpisów aktualizujących			
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą			
Przekwalifikowania do innych kategorii			
Pozostałe zwiększenia			
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych			
Odpisy aktualizujące			
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli			
Połączenia z jednostkami zależnymi			
Przekwalifikowania do innych kategorii			
Pozostałe zmniejszenia			
Stan na 30.09.2025	-	-	-

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	2024-09-30
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>817</u>	<u>975</u>	<u>1 318</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	817	975	1 318
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>32 524</u>	<u>68 518</u>	<u>72 066</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	671	481	56 447
należności handlowe od pozostałych jednostek	1 158	2 443	2 528

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych			
inne należności od jednostek powiązanych		55 830	
inne należności od pozostałych jednostek	94	242	221
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	4 721	4 700	
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych	25 000		1 812
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	881	4 822	11 058
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Razem	33 341	69 493	73 384

Wartość należności handlowych i pozostałych na dzień 30.09.2025 roku wynosi **33 341 tys. zł** co stanowi spadek w stosunku do 31.12.2024 o **-36 341 tys. zł**. Na spadek wartości należności handlowych i pozostałych miały wpływ przede wszystkim:

- -55.830 tys. zł spłata należności z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie,
- +25.000 tys. zł wartość zaliczek przekazanych na roboty budowlane i powiązane z nimi prace wykończeniowe,
- -3.941 tys. zł spadek należności budżetowych wynikających z nierozliczonych nadwyżek naliczonego podatku VAT nad należnym,
- -1.433 tys. zł spadek wartości należności handlowych związany ze sprzedażą lokali handlowych i oczekiwanymi wpłatami części ceny po przeniesieniu własności.

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	2024-09-30
Należności brutto	33 976	70 186	82 347
nieprzeterminowane	33 005	69 050	73 064
wymagalne do 1 miesiąca	1 310	8 462	10 270
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 984	2 849	58 365
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	25 833	56 730	3 141
wymagalne od 1 roku do 5 lat	878	1 009	1 288
przeterminowane, w tym:	971	1 136	1 230
przeterminowane do 1 miesiąca	249	237	256
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	63	96	99
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	27	102	279
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	631	702	596
odpis aktualizujący należności	-484	-543	-529
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-151	-151	-382
Należności netto	33 341	69 493	73 384

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2024	-830	-	-	-830
Zwiększenia	-238			-238
Rozwiązania	207			207
Wykorzystania	168			168
Stan na 31-12-2024	-693	-	-	-693
Zwiększenia	-20			-20
Rozwiązania	3			3
Wykorzystania	76			76
Stan na 30-09-2025	-635	-	-	-635

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych

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

Odpis aktualizujący należności został utworzony na dzień bilansowy 30 września 2025 roku w odniesieniu do:

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

Współczynnik niewypięnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2021- 2023.

Nota 7. Aktywa biologiczne

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła

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

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Inne aktywa długoterminowe	1 344	-	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 344		
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	14 531	72 547	112 153
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	1 616	519	27 124
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane	12 916	72 028	85 028
Razem	15 875	72 547	112 153

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

W pozycji *Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe* zostały ujęte koszty poniesione w związku z emisją obligacji serii F, które będą rozliczane w okresie od dnia emisji obligacji do dnia ich wykupu.

Główną wartość pozycji *Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane* stanowiło ujęte w 2024 roku w przychodach, należne zgodnie z szacunkiem Zarządu Spółki Marywilska 44, ale nie otrzymane odszkodowanie od ubezpieczyciela w związku ze szkodą – pożarem Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 z dnia 12 maja 2024r. w wysokości 72.028 tys. zł. Na dzień bilansowy należność została pomniejszona o otrzymane w III kwartałach 2025 roku kolejne trzy zaliczki na poczet odszkodowania w łącznej wysokości 59.112 tys. zł.

Wzrost wartości pozycji *Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe* na dzień 30.09.2025 w stosunku 31.12.2024 o **+1.097 tys. zł.** wynika głównie z naliczenia podatku od nieruchomości za 2025 roku rozliczanego w trakcie roku.

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	2024-09-30
Materiały			
Półprodukty i produkty w toku	115 477	92 852	68 734
Produkty gotowe			
Towary	183 491	151 977	156 014
Produkty deweloperskie	108 992	96 465	142 774
Razem	407 960	341 294	367 522

Wykazane w nocie nr 9 Zapasy dotyczą wyłącznie działalności deweloperskiej prowadzonej przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A.

Na pozycję *Półprodukty i produkty w toku* składają się głównie poniesione nakłady na realizację inwestycji deweloperskich, których budowa nie została zakończona. Wzrost wartości pozycji półprodukty i produkty w toku w stosunku do jej stanu na 31.12.2024r. o **+22 625 tys. zł** wynika z realizacji w 2025r. inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Mszczonowie i Jastrzębiej Górze.

Na pozycję *Towary* składają się grunty nabyte dla celu realizacji inwestycji deweloperskich. Wzrost wartości pozycji towary w stosunku do 31.12.2024r. o **+31.514 tys. zł** spowodowany był zakupem nieruchomości gruntowych w Skierniewicach przy ul. Mszczonowskiej, w Mszczonowie przy ul. Olchowej oraz Dworcowej oraz w Katowicach przy ul. Mikołowskiej.

W kategorii *Produkty deweloperskie* (obejmującej wartość gotowych lokali) nastąpił wzrost wartości o **+12.527 tys. zł** w efekcie oddania do użytkowania inwestycji w Jastrzębiej Górze etap I +51.764 tys. zł i zrealizowanej sprzedaży – 39.237 tys. zł lokali w trakcie III kwartałów 2025 roku – 131 lokali mieszkalnych oraz 126 miejsc postojowych/garaży.

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym nie były tworzone odpisy aktualizujące wartość

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

zapasów – nie stwierdzono spadku wartości posiadanych zapasów.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	2024-09-30
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	24 725	12 020	12 544
Lokaty terminowe	38 249	54 936	44 947
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu			
Inne aktywa pieniężne	7 787	4 127	3 264
Razem	70 761	71 083	60 755

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:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	2024-09-30
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	259 218	333 678	333 678
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej			
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Zysk (strata) netto bieżącego okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 366	22 277	11 918
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	433 584	528 956	518 596

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Struktura kapitału podstawowego JHM DEVELOPMENT S.A.	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	2008-05-27	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	2009-01-14	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	2010-10-15	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	2011-03-04	Wkład pieniężny
obniżenie		-62 500		2014-09-24	obniżenie wartości nominalnej
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50	2014-09-24	scalenie
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	2014-09-24	scalenie
Razem po scaleniu	69 200	173 000	2,50		
Razem na początek okresu 01.01.2025	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu 30.06.2025	69 200	173 000	2,50		
<u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u>	<u>69 200</u>	<u>173 000</u>	<u>2,50</u>	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.
Stan na 31.12.2024	
Posiadane akcje	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2024 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 30.09.2025	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za III kwartał 2025 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	2024-09-30
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>393</u>	<u>48</u>	<u>31</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	158	48	31
pozostałe rezerwy długoterminowe	235		
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>1 985</u>	<u>779</u>	<u>5 454</u>
rezerwa na odprawy emerytalne			
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 985	779	5 454
<u>Razem</u>	<u>2 377</u>	<u>827</u>	<u>5 484</u>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	2024-09-30
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>180 286</u>	<u>111 985</u>	<u>146 470</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	25 995	15 101	12 541
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	60 000		40 000
Zobowiązania z tytułu leasingu, w tym :	94 708	96 554	92 035
-zobowiązania wynikające z wyceny długoterminowych umów dzierżawy zgodnie z MSSF 16	94 708	96 554	92 035
Pozostałe zobowiązania finansowe	-418	330	1 893

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	8 350	49 936	17 882
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		1 697	
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	4 240	442	3 919
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	1 465	45 185	11 548
Zobowiązania z tytułu leasingu, w tym	2 459	2 459	2 166
-zobowiązania wynikające z wyceny krótkoterminowych umów dzierżawy zgodnie z MSSF 16	2 459	2 459	2 166
Pozostałe zobowiązania finansowe	186	154	250
Razem	188 636	161 921	164 351

Wartość zobowiązań finansowych na dzień 30.09.2025 roku wynosi **188.636 tys. zł** co stanowi wzrost w stosunku do 31.12.2024 roku o **+26.715 tys. zł**. Na wzrost wartości zobowiązań finansowych miały wpływ przede wszystkim:

- +60.000 tys. zł zaciągnięcie zobowiązań w związku z emisją nowych obligacji serii F,
- -45.000 tys. zł spłata zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii E,
- +14.692 tys. zł zaciągnięcie zobowiązań kredytowych w związku z finansowaniem projektów deweloperskich w Jastrzębiej Górze, Mszczonowie oraz Skierniewicach,
- -1.846 tys. zł spłata zobowiązań z tytułu leasingu – czynsz z tytułu dzierżawy gruntu przy ulicy Marywilskiej 44 w Warszawie kwalifikowany zgodnie z MSSF 16 jako leasing.

Na dzień 30 września 2025 roku zobowiązania finansowe obejmują m.in.:

- 97.168 tys. zł wycenę zobowiązań z tytułu dzierżawy terenu przez Spółkę MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. zakwalifikowane zgodnie z MSSF16 jako zobowiązanie leasingowe,
- 61.465 tys. zł zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii F,
- 30.235 zobowiązania z tyt. kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez JHM DEVELOPMENT S.A. w związku z finansowaniem projektów deweloperskich w Jastrzębiej Górze, Mszczonowie i Skierniewicach.
- -418 tys. zł pozostałe - wycenę kredytów i obligacji.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych stanowią zobowiązania Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z tytułu emisji obligacji serii F – wartość emisji wyniosła 60 000 tys. zł. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych na dzień 30.09.2024r. stanowiły zobowiązania Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z tytułu emisji obligacji serii E – wartość emisji wyniosła 50 000 tys. zł.- które zostały wykupione w całości przez Spółkę dnia 17 czerwca 2025r.

Na dzień 30.09.2025r. wartość kredytów i wyemitowanych instrumentów dłużnych została wyceniona w zamortyzowanym koszcie zgodnie z MSSF 9. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązań finansowych z tyt. kredytów i obligacji uległa zwiększeniu o kwotę 15 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31.12.2024r.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu	Pozostałe	Razem
Stan na 01.01.2024	46 729	-	50 206	135 113	1 068	233 117
Naliczone odsetki	6 760		6 421	4 735		17 916
Zapłacone odsetki	-6 760		-6 110	-4 735		-17 605
Zaciągnięcia	25 622		185		2 181	27 987
Spłaty	-56 809		-5 206	-36 100	-1 068	-99 183
Średni stan zobowiązań	31 136		47 788	117 063		195 987
Realna stopa procentowa	21,71%		13,44%	4,04%		9,14%
Stan na 31.12.-2024	15 543	-	45 185	99 013	2 181	161 921
minimalne opłaty do miesiąca				205		205
minimalne opłaty do 3 miesięcy	109			410		519
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	333		45 185	1 844		47 362
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	11 813			52 484		64 298
minimalne opłaty powyżej 5 lat	3 287			44 070		47 357
odsetki płatne do 1 roku	934		4 793			5 727
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	2 395					2 395
odsetki płatne powyżej 5 lat	584					584
Przybliżona wartość godziwa	15 105		45 292	99 014		168 445
Stan na 01.01.2025	15 543	-	45 185	99 013	2 181	161 921
Naliczone odsetki	1 936		4 394			6 330
Zapłacone odsetki	-1 936		-4 394			-6 330
Zaciągnięcia	61 345		61 465		-232	122 578
Spłaty	-46 653		-45 185	-1 846	-2 181	-95 864
Średni stan zobowiązań	22 889		84 057	98 091		205 036
Realna stopa procentowa	8,46%		5,23%	0,00%		3,09%
Stan na 30.09.2025	30 235	-	61 465	97 168	-232	188 636
minimalne opłaty do miesiąca				205		205
minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy				410	-232	178
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	4 240			1 844		6 084

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	23 243		60 000	43 882		127 125
minimalne opłaty powyżej 5 lat	2 752			50 827		53 579
odsetki płatne do 1 roku	2 167		5 326			7 493
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	2 949		15 977			18 926
odsetki płatne powyżej 5 lat	341					341
Przybliżona wartość godziwa	30 443		61 254			213 931

Obligacje serii E

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

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

W dniu płatności odsetek przypadającym na 17.06.2025r, Spółka dokonała całościowego wykupu łącznej liczby wyemitowanych Obligacji serii E.

Obligacje serii F

W dniu 02 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr VII/2025 w sprawie dokonania przydziału 60.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 60,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii F. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 23.06.2025r.

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

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 20.06.2028r oraz 20.12.2028r, Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 20.06.2029r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>10 999</u>	<u>4 610</u>	<u>4 471</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 154	927	487
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	9 845	3 684	3 984
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>92 446</u>	<u>54 953</u>	<u>104 412</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	7 522	6 626	2 505
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	2 034	1 697	1 761
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		126	
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	7 382	10 920	19 877
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	68 793	28 907	73 175
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	1 882	1 375	1 760
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	347	405	364
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	3 426	4 520	4 516
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	1 059	378	453
<u>Razem</u>	<u>103 445</u>	<u>59 563</u>	<u>108 883</u>

Istotną zmianą w strukturze zobowiązań handlowych krótkoterminowych jest wartość otrzymanych zaliczek stanowiących głównie wpłaty nabywców na poczet zakupu produktów deweloperskich, gdzie jeszcze nie miało miejsca przeniesienie własności tych produktów.

Wartość zobowiązań handlowych i pozostałych na dzień 30.09.2025 roku wynosi **103.445 tys. zł** co stanowi wzrost w stosunku do 31.12.2024 roku o **+43.882 tys. zł**. Na wzrost wartości zobowiązań handlowych i pozostałych miały wpływ przede wszystkim:

- +39.886 tys. zł wzrost wartości *Otrzymanych zaliczek* wpłat od nabywców w efekcie zawarcia nowych

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

umów deweloperskich lub umów sprzedaży oraz zakończenia realizacji kolejnych etapów realizowanych inwestycji obligujących do uiszczenia kolejnych wpłat przez nabywców zgodnie z uzgodnionymi harmonogramami płatności,

- +5.067 tys. zł wzrost wartości *Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych* wynikający z kaucji wpłaconych przez najemców na poczet nowych umów wynajmu miejsc handlowych w projektowanej hali przy ul. Marywilskiej.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Zobowiązania</u>	<u>103 445</u>	<u>59 563</u>	<u>108 883</u>
nieprzeterminowane	103 384	59 548	108 686
wymagalne do 1 miesiąca	8 605	11 985	18 602
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	8 365	8 972	9 158
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	75 397	33 481	76 454
wymagalne od 1 roku do 5 lat	11 017	5 110	4 472
przeterminowane do 1 miesiąca	61	15	26
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy			2
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			169
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	61		
<u>Przeterminowane razem</u>	<u>123</u>	<u>15</u>	<u>197</u>

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
<u>Długoterminowe</u>			
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
<u>Krótkoterminowe</u>	<u>1 059</u>	<u>378</u>	<u>453</u>
Przychody rozliczane w czasie	81	138	19
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje	978	240	434
<u>Razem</u>	<u>1 059</u>	<u>378</u>	<u>453</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	15 209	76 292	68 326	209 225
- do jednostek powiązanych	487	1 469	330	597
- do pozostałych jednostek	14 722	74 822	67 996	208 628
Przychody netto ze sprzedaży towarów	698	3 674	4 284	11 500
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	698	3 674	4 284	11 500
Przychody netto ze sprzedaży materiałów				
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek				
Razem	15 908	79 965	72 610	220 726

W III kwartałach 2025 roku przychody ze sprzedaży wyniosły **79.965 tys. zł** co stanowi spadek w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku o **-140.761 tys. zł**. Na spadek przychodów ze sprzedaży miały wpływ głównie:

- 124.729 tys. zł niższe przychody zrealizowane w ramach działalności deweloperskiej wynikające ze spadku ilości sprzedanych (przekazanych) lokali mieszkalnych i miejsc postojowych/garaży. W III kwartałach 2025 roku przeniesiono własność 131 lokali mieszkalnych i 126 miejsc postojowych/garaży w stosunku do 405 lokali mieszkalnych i 297 miejsc postojowych/garaży w III kwartałach 2024 roku. Odnotowany spadek ilości sprzedanych lokali wynika z faktu, że oddania kolejnych inwestycji i przekazania lokali klientom zaplanowane są dopiero na ostatni kwartał 2025r.,
- 15.558 tys. zł spadek przychodów w segmencie najmu nieruchomości wynikający ze znacznego zmniejszenia skali działalności. Wpływ na spadek skali działalności segmentu miała przede wszystkim utrata kluczowego aktywa segmentu - Centrum Handlowe MARYWILSKA 44, które zostało zniszczone w wyniku pożaru w dniu 12 maja 2024 roku. Dodatkowo w wyniku zmian strategii działania segmentu wynajmu powierzchni komercyjnych sprzedano część nieruchomości inwestycyjnych (obiekty w Ostródzie oraz Rumii), co również przełożyło się na spadek przychodów uzyskiwanych z działalności związanej z najmem powierzchni komercyjnych.

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	15 209	76 292	68 326	209 225
- sprzedaż krajowa	15 209	76 292	68 326	209 225
- sprzedaż eksportowa				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Przychody netto ze sprzedaży towarów	698	3 674	4 284	11 500
- sprzedaż krajowa	698	3 674	4 284	11 500
- sprzedaż eksportowa				
Przychody netto ze sprzedaży materiałów				
- sprzedaż krajowa				
- sprzedaż eksportowa				
Razem	15 908	79 965	72 610	220 726

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-11 362	-54 128	-48 884	-132 628
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-11 362	-54 128	-48 884	-132 628
Wartość sprzedanych towarów	-840	-3 815	-4 284	-11 500
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek	-840	-3 815	-4 284	-11 500
Wartość sprzedanych materiałów				
- do jednostek powiązanych				
- do pozostałych jednostek				
Razem	-12 202	-57 943	-53 168	-144 129

Koszty własne sprzedaży wyniosły **57.943 tys. zł** i były niższe w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku o **-86.186 tys. zł**. Spadek kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług jest bezpośrednio związany ze spadkiem skali działalności w efekcie czynników opisanych w notcie 17. Przychody ze Sprzedaży.

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-11 362	-54 128	-48 884	-132 628
- koszty własne sprzedaży krajowej	-11 362	-54 128	-48 884	-132 628
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych towarów	-840	-3 815	-4 284	-11 500
- koszty własne sprzedaży krajowej	-840	-3 815	-4 284	-11 500
- koszty własne sprzedaży eksportowej				
Wartość sprzedanych materiałów				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

- koszty własne sprzedaży krajowej
- koszty własne sprzedaży eksportowej

Razem	-12 202	-57 943	-53 168	-144 129
--------------	----------------	----------------	----------------	-----------------

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Amortyzacja	-1 986	-5 860	-153	-883
Zużycie materiałów i energii	-663	-2 382	-727	-5 453
Usługi obce	-24 739	-85 838	-33 125	-86 751
Podatki i opłaty, w tym:	-990	-2 521	-685	-3 790
Wynagrodzenia	-2 238	-7 031	-2 866	-7 609
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-263	-991	-327	-1 003
Pozostałe koszty rodzajowe	-1 598	-4 793	-1 414	-4 125
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-840	-3 815	-4 284	-11 500
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0	0
Razem	-33 318	-113 231	-43 580	-121 115

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
W koszcie własnym sprzedaży	-12 202	-57 943	-53 168	-144 129
W zmianie stanów aktywów	-15 702	-38 077	15 747	40 836
W kosztach sprzedaży	-1 568	-5 111	-1 827	-5 647
W kosztach ogólnych zarządu	-3 846	-12 101	-4 331	-12 175
W innych pozycjach				
Razem:	-33 318	-113 231	-43 580	-121 115

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

W bieżącym ani poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Koszty sprzedaży	-1 568	-5 111	-1 827	-5 647
Koszty zarządu	-3 846	-12 101	-4 331	-12 175
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-20	-20	-5	-5
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne			6	
Koszty restrukturyzacji				
Wynik z rozliczeń spraw sądowych				
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	5	5	-1 909	-1 909
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		5 089		
Koszty wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej	-615	-1 846	-630	-40 913
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			-942	-132 883
Wynik z tyt. utraty nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych				
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych			18	18
Dywidendy				
Odsetki, poręczenia	-86		145	145
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności				
Wynik finansowy na utracie kontroli				
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe				
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych				
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej	-6	-11	-2	-2
Wycena kredytów				
Inne przychody	538	1 500	1 142	151 648

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Inne koszty	-1 378	-5 708	-4 266	-9 132
Przychody razem	457	6 594	1 305	151 811
Koszty razem	-7 433	-24 797	-13 906	-202 666

Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej wyniosły **6.594 tys. zł** i były niższe w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku o **-145.217 tys. zł**. Wysoki poziom pozostałych przychodów odnoszący się do pozycji „Inne przychody” w powyższej nocie w III kwartałach 2024r. był spowodowany głównie:

- o Rozpoznaniem szacunkowym przychodem z tytułu odszkodowania w związku ze szkodą na majątku Spółki Marywilska 44 w wysokości 110.028 tys. PLN. Wartość odszkodowania została przyjęta na podstawie szacunku całkowitej wartości odszkodowania należnego Spółce w oparciu o obowiązującą polisę ubezpieczeniową,
- o zmianą stanu wartości aktywa użytkowanego na podstawie długoterminowej umowy dzierżawy od Miasta Stołecznego Warszawy i Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji w wysokości 32.219 tys. PLN. w związku z podpisaniem aneksu do umowy dzierżawy po pożarze Centrum Handlowego Marywilska 44

Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej wyniosły **24.797 tys. zł** i były niższe w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku o **-177.869 tys. zł**. Wysoki poziom pozostałych kosztów odnoszący się do pozycji „Inne koszty” w powyższej nocie w pierwszych trzech kwartałach 2024r. był spowodowany głównie :

- o wartością bilansową zlikwidowanego majątku całkowicie zniszczonego w wyniku pożaru w dniu 12 maja 2024 roku w wysokości 131.942 tys. PLN wykazaną w pozycji „Wynik z tytułu utraty nieruchomości inwestycyjnych”
- o zmianą stanu wartości aktywa użytkowanego na podstawie długoterminowej umowy dzierżawy od Miasta Stołecznego Warszawy i Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji, w wyniku obniżki czynszu dzierżawnego za najem nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Marywilskiej 44, w wysokości 32.219 tys. PLN wykazaną w pozycji „Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych (pozostałe przychody i koszty operacyjne)	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych			148 000	148 000
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych				
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych			-166 510	-166 510
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych				
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej do jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej do pozostałych			-942	-132 883
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		5 089		
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-1 846	-1 846	-40 913	-40 913
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	-1 846	3 243	-60 365	-192 307

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od	od	od	od
	01.07.2025	01.01.2025	01.07.2024	01.01.2024
	do	do	do	do
	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024
Dywidendy do jednostek powiązanych				
Dywidendy do jednostek pozostałych				
Odsetki, poręczenia do jednostek powiązanych	221	656	243	950
Odsetki do jednostek pozostałych	472	1 347	596	1 981
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie	-1 119	1 262	-134	560
Przychody ze sprzedaży udziałów do jednostek powiązanych			9 675	9 675
Koszty związane ze sprzedażą udziałów do jednostek powiązanych			-9 675	-9 675
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych				
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych				
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających				
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających				
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych				
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe				
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy				
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie				
Dodatnie różnice kursowe			1	31
Ujemne różnice kursowe				
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	-425	3 265	706	3 521

Inne przychody	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od	od	od	od
	01.07.2025	01.01.2025	01.07.2024	01.01.2024
	do	do	do	do
	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024
Dotacje otrzymane	3	9	3	8
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych			681	681
Pozostałe przychody (refaktury)	139	843	177	1 243
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	396	648	281	149 716
Razem	538	1 500	1 142	151 648

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Inne koszty	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Darowizny		-1		
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych				
Pozostałe koszty (refaktury)	-139	-843	-177	-1 243
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-1 239	-4 864	-4 089	-7 889
Razem	-1 378	-5 708	-4 266	-9 132

Na pozycję *Pozostałe koszty od jednostek pozostałych* składają się głównie koszty utrzymania inwestycji zakończonych w segmencie deweloperskim oraz koszty przekazanej infrastruktury związanej z realizacją inwestycji deweloperskich.

Nota 21. Przychody i koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN			
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Odsetki od kredytów	-199	-458	-579	-1 792
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych				
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek				
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych				
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek	-1 361	-3 677	-1 356	-4 030
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych				
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek				-4 735
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych				
Pozostałe odsetki (provizje) dla pozostałych jednostek	-5	-6	-2	-11
Wycena instrumentów kapitałowych				
Odsetki z tytułu umów faktoringowych				
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych				
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie	-84	-509	-1 373	-2 817
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych	-187	-486	-125	-578
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-130	-304	-9	-33
Koszty razem finansowe	-1 965	-5 440	-3 444	-13 995

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Brak w III kwartałach 2025 roku odsetek od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego wynika z czasowego obniżenia czynszu dzierżawnego terenu przy ulicy Marywilskiej 44 w Warszawie, które było następstwem pożaru hali Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 i znaczącego obniżenia skali działalności. Obecnie, w okresie płatności obniżonego czynszu dzierżawnego, cała rata leasingowa z tytułu czynszu dzierżawnego klasyfikowana jest jako część kapitałowa i jako koszt pozostałej działalności operacyjnej.

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Podatek dochodowy część bieżąca	-1 093	-10 231	-7 368
Podatek dochodowy część odroczone	898	4 941	4 466
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego- podatek komercyjny	-84	-479	-448
Korekty dotyczące lat poprzednich			
Razem podatek dochodowy	-279	-5 769	-3 350

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 645	28 047	15 268
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-313	-5 329	
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	118	39	-2 902
Inne -podatek komercyjny	-84	-479	-448
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-279	-5 769	-3 350

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Za okres:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	6 536	10 898	17 862
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	101	125	106
- z tytułu pozostałych rezerw			
- z tytułu naliczonych odsetek	278	35	294

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	114	121	107
- z tytułu wyceny inwestycji			
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu strat z lat ubiegłych	5 791	10 471	16 873
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	96	6	13
- z tytułu różnic kursowych			
- pozostałe	155	139	469
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-10 401	-15 661	-23 100
- z tytułu naliczonych odsetek		-5	
- z tytułu wyceny inwestycji	-1 386	-598	-598
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-1 512	-1 298	-1 373
- z tytułu różnic kursowych			
- z tytułu wartości firmy			
- z tytułu odszkodowania od ubezpieczyciela (pożar)	-7 487	-13 685	
- pozostałe	-15	-76	-21 130
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-3 865	-4 763	-5 238

Spadek rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z częściowego rozwiązania rezerwy na odszkodowanie z ubezpieczenia w związku z pożarem hali na ulicy MARYWILSKA 44, w związku z wypłatą przez ubezpieczyciela kolejnej zaliczki.

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-5 238	-9 705	-9 705
Odniesienie na wynik finansowy	898	4 941	4 466
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-3 865	-4 763	-5 238

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-6 882	-1 730	-1 730
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	10 557	4 618	4 608

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-1 093	-10 231	-7 368
Podatek komercyjny	-84	479	-448
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	2 516	-6 863	-4 938

Nota 23. Inne całkowite dochody

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	1 366	32 137	11 918
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
Razem	1 366	32 137	11 918
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200
Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN	0,02	0,46	0,17
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	1 366	32 137	11 918
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk			
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,02	0,46	0,17

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	11 307	4 601		15 908		15 908
Koszt własny sprzedaży	-7 412	-4 790		-12 202		-12 202
Zysk brutto na sprzedaży	3 895	-189		3 706		3 706
EBIT	-1 348	-1 922		-3 270		-3 270
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	-3 909	-1 751		-5 661		-5 661
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	732	304		1 036		1 036
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-3 178	-1 447		-4 625		-4 625
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej						
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>-3 178</u>	<u>-1 447</u>	-	<u>-4 625</u>	-	<u>-4 625</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>-3 178</u>	<u>-1 447</u>	-	<u>-4 625</u>	-	<u>-4 625</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2025 do 30.09.2025
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	66 959	13 006		79 965		79 965
Koszt własny sprzedaży	-43 127	-14 815		-57 943		-57 943
Zysk brutto na sprzedaży	23 832	-1 809		22 023		22 023
EBIT	11 142	-7 322		3 820		3 820
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	8 715	-7 070		1 645		1 645
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 544	1 265		-279		-279
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	7 171	-5 805		1 366		1 366
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej						
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	7 171	-5 805	-	1 366	-	1 366
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	7 171	-5 805	-	1 366	-	1 366

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.12.2024
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	268 756	32 258	476	301 490	-11	301 479
Koszt własny sprzedaży	-184 340	-18 361	-440	-203 140		-203 140
Zysk brutto na sprzedaży	84 416	13 897	36	98 349	-11	98 338
EBIT	71 457	-22 501	36	48 991	-11 515	37 476
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	67 138	-28 542	36	38 631	-10 584	28 047
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-10 711	4 948	-6	-5 769		-5 769
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	56 426	-23 594	30	32 862	-10 584	22 277
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej						
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>56 426</u>	<u>-23 594</u>	<u>30</u>	<u>32 862</u>	<u>-10 584</u>	<u>22 277</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>56 426</u>	<u>-23 594</u>	<u>30</u>	<u>32 862</u>	<u>-10 584</u>	<u>22 277</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	191 688	28 564	476	220 728	-2	220 726
Koszt własny sprzedaży	-129 980	-13 708	-440	-144 129		-144 129
Zysk brutto na sprzedaży	61 708	14 856	36	76 599	-2	76 597
EBIT	54 831	-18 559	36	36 308	-10 567	25 742
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	49 447	-23 631	36	25 852	-10 584	15 268
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-7 386	4 041	-5	-3 350		-3 350
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	42 062	-19 590	30	22 502	-10 584	11 918
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej						
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>42 062</u>	<u>-19 590</u>	<u>30</u>	<u>22 502</u>	<u>-10 584</u>	<u>11 918</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>42 062</u>	<u>-19 590</u>	<u>30</u>	<u>22 502</u>	<u>-10 584</u>	<u>11 918</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2025
Aktywa trwałe	80 625	196 847		277 473	-67 261	210 211
Aktywa obrotowe	496 713	51 572		548 285	-20 001	528 284
Aktywa razem	577 338	248 420	-	825 758	-87 263	738 495
Kapitał własny	370 172	130 673		500 845	-67 261	433 584
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	90 706	111 372		202 079		202 079
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	116 459	6 375		122 834	-20 001	102 833
Razem kapitały i zobowiązania	577 338	248 420	-	825 758	-87 263	738 495

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Aktywa trwałe	79 450	208 289		287 739	-67 261	220 477
Aktywa obrotowe	410 998	142 416	30	553 445	-3	553 441
<u>Aktywa razem</u>	<u>490 448</u>	<u>350 705</u>	<u>30</u>	<u>841 183</u>	<u>-67 265</u>	<u>773 918</u>
Kapitał własny	367 970	228 217	30	596 217	-67 261	528 956
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 941	112 664		132 605	-301	132 304
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	102 537	9 824		112 361	297	112 659
<u>Razem kapitały i zobowiązania</u>	<u>490 448</u>	<u>350 705</u>	<u>30</u>	<u>841 183</u>	<u>-67 265</u>	<u>773 918</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024
Aktywa trwałe	80 388	225 024		305 412	-67 261	238 151
Aktywa obrotowe	442 640	179 953	30	622 624	-10 128	612 496
Aktywa razem	523 028	404 977	30	928 035	-77 389	850 646
Kapitał własny	353 606	232 221	30	585 857	-67 261	518 596
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	52 431	121 901		174 332	-260	174 072
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	116 992	50 855		167 847	-9 868	157 978
Razem kapitały i zobowiązania	523 028	404 977	30	928 036	-77 389	850 646

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel kierowniczy	
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Przychody ze sprzedaży		43				543		
Przychody ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych						147 058		
Przychody z tytułu odsetek		4			656	950		
Pozostałe przychody					327	872		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					29 838	27 508		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne		12			148	240		
Nabycia aktywów trwałych		15 660						
Koszty odsetek i poręczeń		372			486	372		
Pozostałe koszty					279	403	1 187	369
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							1 046	1 568
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe		2			25 400	58 385		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe		125			8	4 875		

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nota 27. Transakcje z członkami Zarządu, Rady Nadzorczej i kluczowego personelu kierowniczego

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowego personelu kierowniczego	Jednostka	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
		w tys. PLN		w tys. PLN		
		30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	
Zarząd	JHM DEVELOPMENT SA	2 193	2 004			na pozycje składa się wynagrodzenie o pracę, wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz umowy o świadczenie usług
Rada Nadzorcza	JHM DEVELOPMENT SA	41	38			
<u>Razem</u>	-	<u>2 233</u>	<u>2 042</u>			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nota 28. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	49 217	142 039	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	70 761	71 083	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	119 978	213 122	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	10 584	-	-
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	2 003	3 643	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-11	-5	-	-
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-20	-	-	-	-18	161	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-20	-	-	-	1 974	14 383	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Kredyty	-	-	-	-	30 235	15 543	-	-
Obligacje	-	-	-	-	61 465	45 185	-	-
Leasing	-	-	-	-	97 168	99 014	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania handlowe i inne	-	-	-	-	103 445	59 563	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-232	2 181	-	-
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	292 081	221 484	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-4 931	-13 024	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-509	-693	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	-5 440	-13 716	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Tabela : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 30 września 2025 roku w tys. PLN

Nazwa jednostki	Inwestycja	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	BS SIEDZIBA	JHM DEVELOPEMENT S.A.	8 823	PLN	5 917	364	WIBOR 3M+marża	2034-12-31	zabezpieczenie hipoteczne
mBank	MSZCZONÓW,DWORCOWA	JHM DEVELOPMENT S.A.	34 100	PLN	9 174	0	WIBOR 1M+marża	2027-09-30	zabezpieczenie hipoteczne
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JASTRZĘBIA GÓRA,JANTAROWA	JHM DEVELOPMENT S.A.	39 050	PLN	0	3 876	WIBOR 3M+marża	2026-03-31	zabezpieczenie hipoteczne
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	SKIERNIEWICE,ARMII KRAJOWEJ ETAP II	JHM DEVELOPMENT S.A.	42 750		10 904	0			
<u>Razem kredyty i pożyczki Grupa JHM</u>				-	<u>25 995</u>	<u>4 240</u>			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nota 29. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego	25	48	48
Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy JHM		25	
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego	34	31	31
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy JHM	15		
Pozostałe usługi			
Razem	74	104	79

Nota 30. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Pracownicy nieprodukcyjni	39	41
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	18	18
Razem	57	59

Nota 31. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka JHM DEVELOPMENT na podstawie uchwały nr 9/2025 ZWZW z dnia 20.05.2025r wypłaciła dywidendę za 2024 rok w kwocie 6.228.000,00zł. Dzień wypłaty dywidendy został ustalony na 10 lipca 2025r.

Nota 32. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Nota 33. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość nominalna zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		Data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		2025-09-30	2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 465	17 645	17 645	10 311	10 519	2034-12-31
Zabezpieczenie kredytu obrotowo-deweloperskiego zgodnie z umową nr 3472510_72_K_OB_ udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	zabezpieczenie hipoteczne		66 385	66 385	67 771	34 491	2026-03-31
Zabezpieczenie kredytu obrotowego zgodnie z umową nr 03/057/24/Z/OB udzielonego przez mBank S.A. Warszawa	zabezpieczenie hipoteczne		51 150	51 150	42 169	24 369	2027-09-30
Zabezpieczenie zobowiązania z tytułu obligacji serii E zgodnie z WEO	zabezpieczenie hipoteczne			55 000	14 532	14 698	2025-06-17
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/154/K/OB/24, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	zabezpieczenie hipoteczne		72 675	72 675	42 743	16 425	2027-06-30
Zabezpieczenie zobowiązania z tytułu obligacji serii F zgodnie z WEO	zabezpieczenie hipoteczne	60 000	60 000		40 379		2029-06-20
RAZEM	-	66 465	267 855	262 855	217 906	100 502	

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Rzeczowe aktywa trwałe	10 311	10 519
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	207 594	89 984
Razem	217 906	100 502

Nota 34. Sprawy sądowe

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

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

Na dzień 30.09.2025 roku toczyła się sprawa sądowa dotycząca zobowiązania Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z tytułu odszkodowania za wady fizyczne budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Dębogórskiej 82 w Rumii przeciwko Spółce, na łączną wartość przedmiotu sporu 750 tys. zł.

Realny rynkowy koszt usunięcia nieusuniętych na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wad wynosi ok.103tys. zł. JHM DEVELOPMENT S.A. dysponuje kaucją wniesioną przez generalnego wykonawcę przedmiotowej inwestycji, która w całości pozwoli pokryć roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej z tego tytułu.

Rezerwy na przyszłe zobowiązania, które mogą powstać z tytułu toczących się postępowań sądowych tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka ich powstania. W powyżej opisanej sprawie Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. ocenia ryzyko jako niskie.

Nota 35. Zobowiązania warunkowe

Wykaz zobowiązań warunkowych udzielonych przez Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Zobowiązanie udzielone przez spółkę	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Data wygaśnięcia poręczenia
		2025-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-12-31	

Wobec jednostek powiązanych

JHM DEVELOPMENT S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	650	650	650	650	2033-07-05
JHM DEVELOPMENT S.A.	MIRBUD S.A.	97 500	97 500	9 306	14 651	2026-12-27

Wobec pozostałych jednostek

Razem	-	98 150	98 150	9 956	15 301	-
--------------	---	---------------	---------------	--------------	---------------	---

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	3 776	3 776
Z tytułu usunięcia wad i usterek		
Z tytułu zapłaty wierzytelności		
Razem	3 776	3 776

Na dzień 30.09.2025r. zobowiązania warunkowe dotyczyły udzielonej Spółce JHM DEVELOPMENT gwarancji:

- o gwarancja udzielona przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. na rzecz Miasta Poznań na zabezpieczenie powstałych w okresie gwarancji zobowiązań wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy. Gwarancja udzielona do kwoty 3.775,8 tys. zł

Emitent wraz z pozostałymi Spółkami z Grupy Kapitałowej MIRBUD dnia 29 grudnia 2012 roku zawarł umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja obciążenia hipoteki (dalej: „Zabezpieczenie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem.

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

zwrotu,

- po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługują odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie,
- umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Kwoty wynagrodzeń z tytułu udzielonych Zabezpieczeń zostało przedstawione w: Nocie 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nota 36. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 37. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

W bieżącym okresie nie nastąpiły transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.

Nota 38. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 39. Planowane istotne nakłady na inwestycje

W efekcie pożaru w dniu 12 maja 2024 roku całkowitemu zniszczeniu uległo kluczowe aktywne Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. – Centrum Handlowe MARYWILSKA 44, w której swoją działalność prowadziło ok. 800 podmiotów gospodarczych. Zarząd Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w odpowiedzi na potrzeby najemców oraz odbudowę potencjału prowadzonej działalności w segmencie najmu powierzchni komercyjnych podjął kierunkową decyzję o rozpoczęciu działań w celu odbudowania spalonego Centrum Handlowego. Rozpoczęcie odbudowy będzie możliwe po uzyskaniu wszystkich wymaganych zgód administracyjnych oraz po uregulowaniu sytuacji związanej z dzierżawą gruntów położonych przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie. Dnia 24 kwietnia 2025r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy na podstawie uchwały nr XVII/708/2025 uchwaliła miejscowy przestrzenny plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej. Jest to jeden z kluczowych czynników wpływających na termin odbudowania spalonego Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. Obecnie trwają intensywne prace nad niezbędną dokumentacją konieczną do realizacji procesu odbudowy.

Nota 40. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 9 października Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła z mBank umowę o prowadzeniu rachunku MRP do obsługi inwestycji Konin – Nove Diamentowe oraz wystąpiła o kredyt developerski na prowadzenie tej inwestycji.

W dniu 20 października 2025 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu deweloperskiego Nr 3472510/72/K/OB/24 z dnia 20 maja 2024 roku udzielonego przez BPS.

W dniu 03 listopada Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła 6.148 udziałów w spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o od PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie za kwotę łączną 650 000 EUR.

Nota 41. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Działalność Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT narażona jest na szereg ryzyk, których wystąpienie może wpłynąć na sytuację finansową i majątkową Grupy. W poniższej tabeli przedstawione zostały kluczowe ryzyka

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

wraz z określeniem prawdopodobieństwa ich wystąpienia oraz oceny wpływu na sytuację finansową.

Tabela: Ocena możliwości wystąpienia i wpływu rodzajów ryzyka na wynik finansowy i sytuację majątkową Spółki

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
<i>Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną</i>	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	wysokie	średni	niski
	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	wysokie	średni	średni
<i>Ryzyko związane z płynnością</i>	Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej	niskie	średni	wysoki
<i>Ryzyka związane z koniunkturą</i>	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki	średnie	średni	średni
	Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej na działalność i wyniki Spółki	średnie	wysoki	wysoki
	Ryzyko zmiany koniunktury w branży deweloperskiej	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko zmiany koniunktury w branży wynajmu i zarządzanie powierzchnią komercyjną	średnie	wysoki	średni
<i>Zewnętrzne ryzyka prawne</i>	Ryzyko zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średni	średni	średni
	Ryzyko niespełnianiem wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysoki	średni
	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	średnie	niski	niski
	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średni	średni
<i>Ryzyka związane z rozwojem</i>	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	średni	średni
	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	średni	średni

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

<i>Ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim</i>	Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów	średnie	wysoki	średni
	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	średnie	średni	średni
	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	średnie	średni	niski
	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	średnie	wysoki	wysoki
<i>Ryzyka związane z działalnością w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych</i>	Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym	niskie	średni	średni
	Ryzyko niezyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej	niskie	wysoki	wysoki
	Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy	średnie	wysoki	wysoki
	Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego MARYWILSKA 44	średnie	średni	średni

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółki dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich. Wzrost wartości indeksów WIBOR 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).

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych			Ryzyko wartości godziwej		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	30 235	15 543	16 460			
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe	157 168	144 198	146 378			
Razem	187 403	159 741	162 838	-	-	-

Ryzyko zmiany stóp procentowych dotyczy również wyceny zobowiązań. Spółka w toku bieżącej działalności jest dzierżawcą gruntów położonych przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie, która to umowa zgodnie z MSSF 16 została zakwalifikowana jako leasing. Zmiana stóp procentowych może mieć wpływ na wycenę zobowiązań leasingowych.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich. Wzrost wartości indeksu WIBOR powodujący wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki.

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 września 2025r. oraz porównywalny okres roku poprzedniego na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.09.2025	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	30 235	-245	245	302	-302
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	157 168	-1 273	1 273	302	-302
Razem	187 403	-1 518	1 518	605	-605

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2024	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	15 543	-126	126	155	-155
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	144 197	-1 168	1 168	1 442	-1 442
Razem	159 740	-1 294	1 294	1 597	-1 597

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.09.2024	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	16 460	-133	133	165	-165
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	146 378	-1 186	1 186	1 464	-1 464
Razem	162 839	-1 319	1 319	1 628	-1 628

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

Ryzyko zmiany kursów walut

Spółka rozpoznaje ryzyko zmiany kursów walut, ponieważ uzyskuje część przychodów z najmu denominowanych w walucie EUR. Na dzień bilansowy oraz na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego Spółka nie posiadała nierozliczonych należności denominowanych w walutach innych niż polski złoty. Ryzyko zmiany kursów walut stanowi realny spadek wartości otrzymywanych należności z tytułu najmu, jednak te kwoty stanowią nieistotną wielkość w udziale wszystkich należności Spółki, wobec czego jej ekspozycja na ryzyko walutowe jest niewielka.

Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych. Spółka planując kolejne projekty stara się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

Wprowadzenie ograniczeń w dostępności kredytów deweloperskich może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, w tym w szczególności na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Utrzymanie wysokich stóp procentowych oraz zaostrzenie polityki w zakresie kredytów hipotecznych może przełożyć się natomiast na obniżenie tempa sprzedaży mieszkań i wpłynąć negatywnie na wyniki osiągane przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A., niemniej jednak obecnie poziom referencyjnej stopy procentowej NBP, po kilkukrotnych obniżkach w 2025 r. jest zbliżony do poziomu z pierwszej połowy 2022 roku, a predykcje ekonomistów wskazują na dalsze obniżki.

Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Spółkę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Spółki jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności. Spółka podejmuje szereg działań mających na celu utrzymanie adekwatnego poziomu płynności m.in. poprzez: opracowywanie i cykliczną aktualizację szczegółowych planów krótkoterminowych wpływów i wydatków, opracowywanie planów przepływów gotówkowych w perspektywach: średnio i długo-terminowe, dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb spółki oraz współpraca ze stabilnymi instytucjami finansowymi.

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

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

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągane wyniki finansowe uzależnione są 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 osiągane przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, kształtowanie się

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

kursów wymiany walut oraz poziomu 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.

Ryzyko związane wpływem wojny w Ukrainie

Działania wojenne w Ukrainie w ocenie Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. nie miały bezpośredniego wpływu na działalność deweloperską w omawianym okresie. Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT prowadzą działalność gospodarczą na terenie Polski, nie zatrudniały i nie zatrudniają obywateli Ukrainy, nie prowadziły też wymiany handlowej z Ukrainą.

Agresja Rosji na Ukrainę i trwający konflikt zbrojny w tym kraju może mieć wpływ na rynek najmu nieruchomości komercyjnych. Obawy Polaków o rozprzestrzenienie konfliktu na teren Polski oraz ogólne obniżenie nastrojów konsumenckich może spowodować niższą skłonność do wydawania środków pieniężnych na dobra konsumpcyjne oraz mniejszą odwiedzalność centrów handlowych. To w kolejności może przełożyć się na mniejsze obroty najemców i większą presję na obniżenie poziomów czynszów w galeriach handlowych lub na pogorszenie sytuacji finansowej najemców i problemy ze ściągalnością wierzytelności z tytułu wynajmu.

Jednocześnie obniżenie wydatków konsumpcyjnych w Polsce może wpłynąć na rynek nieruchomości magazynowych – mniejsza sprzedaż może przełożyć się na obniżenie produkcji w wielu branżach, a tym samym na spadek popytu na powierzchnię magazynową. Tym samym istnieje ryzyko pogorszenia stawek czynszów na tym rynku oraz problemy z pozyskaniem najemców.

Nałożone sankcje gospodarcze na Rosję i Białoruś spowodowały obniżenie importu wielu istotnych dóbr, w tym przede wszystkim surowców energetycznych i budowlanych oraz produktów spożywczych. Przełożyło się to na znaczące wzrosty cen tych produktów, co w konsekwencji było jednym z czynników warunkujących bardzo wysoki poziom inflacji w Polsce i Europie. Wysokie ceny dóbr i usług przekładają się na większe koszty funkcjonowania obiektów zarządzanych przez Spółkę, co może doprowadzić do pogorszenia się wyników finansowych.

Innym aspektem ograniczeń w imporcie wielu dóbr i usług są problemy z pozyskaniem towarów przez niektórych najemców powierzchni handlowej w ramach kompleksu handlowego w Warszawie. Może przełożyć się to na problemy finansowe tych najemców lub na chęć do wynajmu powierzchni handlowej (ryzyko obniżenia wskaźnika komercjalizacji).

Wszystkie te zjawiska poszerzają obszar niepewności i w przypadku przedłużania się wojny w Ukrainie mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy. Niekorzystny wpływ tego czynnika na sytuację gospodarczą Polski, a w szczególności sektora deweloperskiego są przez Zarząd Spółki analizowane na bieżąco i jest uwzględniany przy podejmowaniu decyzji dotyczących realizacji inwestycji.

Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej

Rozpoczęta w I kwartale 2025 roku wojna handlowa pomiędzy Stanami Zjednoczonymi, a największymi światowymi gospodarkami, w tym m.in. Unią Europejską nie miały bezpośredniego wpływu na wyniki Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT z uwagi na lokalny charakter działalności Spółek Grupy.

Sytuacja w światowym handlu ma jednak istotny wpływ pośredni na sektor budownictwa i deweloperski. Najbardziej odczuwalnym skutkiem jest wzrost cen materiałów budowlanych, które przekładają się na wzrost kosztów przedsięwzięć inwestycyjnych i w warunkach wysokiej konkurencji mogą wpływać na ograniczenie marż deweloperskich. Dodatkowym wyzwaniem są zakłócenia w łańcuchach dostaw – towary sprowadzane z krajów objętych cłami stały się trudniej dostępne, co może powodować opóźnienia w realizacji projektów oraz konieczność renegocjacji warunków z dostawcami.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

Wojna celna przyczynia się także do osłabienia popytu z uwagi na wzrost niepewności po stronie nabywców, zwiększenie ostrożności przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych lub przesuwanie ich w czasie.

Ogólne obniżenie nastrojów konsumenckich i wzrost cen może również spowodować niższą skłonność do wydawania środków pieniężnych na dobra konsumpcyjne oraz mniejszą odwiedzalność centrów handlowych. To w kolejności może przełożyć się na pogorszenie sytuacji w segmencie najmu nieruchomości inwestycyjnych poprzez mniejsze obroty najemców i większą presję na obniżenie poziomów czynszów w galeriach handlowych lub na pogorszenie sytuacji finansowej najemców i problemy ze ściągalskością wierzytelności z tytułu wynajmu.

Escalacja lub długoterminowe utrzymywanie się konfliktów pomiędzy kluczowymi uczestnikami światowego handlu mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy. Niekorzystny wpływ tego czynnika na sytuację gospodarczą Polski, a w szczególności sektora deweloperskiego są przez Zarząd Spółki analizowane na bieżąco i jest uwzględniany przy podejmowaniu decyzji dotyczących realizacji inwestycji.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiąmane przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

Na bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej w kilku poprzednich latach miały wpływ niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. Sytuacja zmieniła się w ostatnim kwartale 2021 roku, kiedy stopy procentowe gwałtownie wzrastały i pozostały na bardzo wysokim poziomie do dnia aktualnego sprawozdania. Towarzyszyło temu zaostrzenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, uwzględniających wymogi Rekomendacji S 2022 wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rekomendacja zwiększała bufor na zmianę wskaźnika WIBOR, skracala maksymalny okres kredytowania z 35 lat do 25 lat oraz zaostrzała wymogi dotyczące stosunku obciążeń kredytowych do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego. Spowodowało to drastyczne ograniczenie zdolności kredytowej klientów. Pomimo pewnego złagodzenia warunków rekomendacji KNF wielu potencjalnych klientów deweloperów nie było w stanie uzyskać kredytu hipotecznego na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach finansowych.

Na rynek deweloperski bardzo silny wpływ miało wprowadzenie przez rząd w połowie roku 2023 programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, którego sama zapowiedź wywołała pewne zwiększenie umów przedwstępnych i deweloperskich podpisywanych przez klientów, którzy spełniali warunki przystąpienia do programu.

Wyczerpanie środków przeznaczonych na dofinansowanie kredytów w ramach tego programu wpłynęło w I połowie 2024 roku na ochłodzenie koniunktury w branży deweloperskiej i odczuwalne oczekiwanie na zapowiadany nowy rządowy program „Na start”, dlatego też na liczbę sprzedanych lokali wpływ miało wstrzymanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związanymi z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz zapowiedziami wprowadzenia wsparcia rządowego dopiero w 2025r. Sytuacja ta powoli się stabilizuje.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają przede wszystkim koszty materiałów i pracy w branży budowlanej, które przekładają się na ceny nieruchomości. Dalszy wzrost cen materiałów oraz kosztów usługi generalnego wykonawstwa może przełożyć się na taki poziom wzrostu cen mieszkań, że spowoduje to ochłodzenie koniunktury na rynku pierwotnym.

Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną

Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej jest uwarunkowany ogólną

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku. Decydujące są też zachowania i trendy konsumenckie.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na rynek wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, oraz sytuację finansową jak również perspektywy dalszego rozwoju Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Ryzyko związane ze zmianami 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, a także rozbieżności w orzecznictwie sądowym, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa podatkowego, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji. Występowanie zmian przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane 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 wymaganych 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. Inwestycja podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego.

Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółek, 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 części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Poza projektami deweloperskimi rozwijanymi przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A., przedsięwzięciem narażonym na to ryzyko jest odbudowa zniszczonego Centrum Handlowego MARYWILSKA 44.

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

Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali i domów w ramach tych inwestycji. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez generalnego wykonawcę zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółki co może przełożyć się na dodatkowe koszty realizacji inwestycji. W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka dokłada starań aby monitorować płatności swoich generalnych wykonawców wobec zgłoszonych przez nich podwykonawców.

Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółki nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu gwarancji, rękojmi bądź ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 5 lat.

Ponadto na podstawie art. 649 1 – 649 5 Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie wykonawcy o udzielenie takiej gwarancji może spowodować wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia i opóźnienia w jego realizacji.

Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć 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 zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółki z GK JHM DEVELOPMENT nie były zobowiązane do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, lub 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 któregośkolwiek z opisanych wyżej 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 działają Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Grupy są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

W szczególności realizacja założonej przez Grupę JHM DEVELOPMENT strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki i które nie zawsze mogą być przewidziane.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

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

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, np. wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawanie warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność, a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:
 - ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
 - obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
 - niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
 - zmiany i wygaszanie programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach, jak również uruchamianie programów mających charakter konkurencyjny do działalności deweloperów,
 - inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT dokładają wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające oraz mogące mieć wpływ na realizację strategii.

Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

Ryzyko związane w finansowaniu rozwoju kredytami bankowymi

W celu sfinansowania swojej działalności Grupa zaciąga kredyty inwestycyjne oraz emituje obligacje. Zarząd Spółki prowadzi działalność w sposób odpowiedzialny i zrównoważony, dążąc do utrzymania stałej zdolności do regulowania zobowiązań. Na bieżąco analizuje wyniki finansowe oraz otoczenie rynkowe, planując i podejmując działania umożliwiające odpowiednio wczesną reakcję na potencjalne zagrożenia. Stosowanie wysokich standardów dyscypliny płatniczej pozwala Spółce zachować stabilność finansową i wiarygodność wobec partnerów. Pomimo utrzymującej się dobrej kondycji finansowej, Zarząd Spółki jest świadomy, że nie może zagwarantować pełnej zdolności do spłaty wszystkich zobowiązań w przyszłości. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu tego rodzaju umów, w celu zaspokojenia wymagalnych zobowiązań konieczne będzie zbycie części posiadanych aktywów.

Ryzyko związane z konkurencją w sektorze deweloperskim

Regiony kraju, w których głównie działa Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. – tj. Polska centralna i północna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych, na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Spółka z reguły koncentruje się na tych lokalizacjach, gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie, gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym, co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

Zgodne z przyjętą strategią, stopniowe wchodzenie na rynki mieszkaniowe dużych miast wiąże się z walką z dużo silniejszą konkurencją działającą na tych rynkach.

Spółka z rozwagą wybiera strategiczne lokalizacje inwestycji, koncentrując się na obszarach o ograniczonej konkurencji. Takie podejście pozwala na skuteczne zagospodarowanie nisz rynkowych i dostarczanie wartościowych projektów tam, gdzie zapotrzebowanie na nowe mieszkania nie jest jeszcze w pełni zaspokojone. Jednocześnie, w sytuacjach pojawienia się konkurencji, Spółka nie opiera swojej strategii na rywalizacji cenowej. Zamiast tego skupia się na wyróżnieniu się poprzez czynniki pozacenowe – takie jak jakość wykonania, solidność, terminowość oraz wiarygodność. Celem jest tworzenie mieszkań, w których ludzie naprawdę chcą zamieszkać – komfortowych, funkcjonalnych i estetycznych.

Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Długofalowo Spółka konsekwentnie buduje siłę swojej marki, aby w sytuacji, gdy klient staje przed wyborem pomiędzy kilkoma podobnymi ofertami, to właśnie zaufanie do jakości i niezawodności naszych inwestycji przeważało szalę decyzji na korzyść JHM DEVELOPMENT S.A.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie w założonych cenach.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę jej rozwoju.

Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie może zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju. W przypadku wystąpienia takiej okoliczności, Zarząd Spółki dokona odpowiedniej rewizji strategii działalności Spółki.

Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego, pozwolenie na budowę),
- możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów, gdzie grunt jest już posiadany.

Wyżej wymienione czynniki są w dużej mierze uzależnione od ogólnej sytuacji panującej na rynku nieruchomości w Polsce i na rynkach lokalnych oraz od koniunktury gospodarczej kraju.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów inwestycyjnych to skomplikowany, często trwający wiele lat proces, którego sukces jest uzależniony od szeregu czynników, wśród których znaczna część jest niezależna od działań Spółki. Następujące czynniki bezpośrednio przekładają się na powodzenie realizowanego projektu deweloperskiego:

- o uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji zgodnie z założoną powierzchnią PUM i w założonym okresie,
- o zapewnienie atrakcyjnej i adekwatnej do aktualnej sytuacji rynkowej koncepcji i projektu dla przedsięwzięcia,
- o sprawne przygotowanie dokumentacji projektowej i uzyskanie koniecznych decyzji, zgód i uzgodnień, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- o zapewnienie usług generalnego wykonawstwa na poziomie cen odpowiednim do cen sprzedaży lokali akceptowanych przez lokalny rynek,
- o zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- o sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem (obecnie zagrożeniem może być odpływ pracowników z Ukrainy na skutek powszechnej mobilizacji – zagrożenie dotyczy zarówno pracowników generalnych wykonawców jak i ich podwykonawców),
- o realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- o niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- o ograniczona liczba usterek i wad w okresie gwarancji oraz wad wykrytych po tym okresie - które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- o stabilność przepisów regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

Przeszkody lub trudności dla któregośkolwiek z powyższych czynników mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów i sieci, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych. Występują sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółek. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji właściwego urzędu miejskiego bądź gminnego lub też dostawcy mediów i sieci. 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.

Coraz częściej właściwe organy administracji żądają od deweloperów 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 któregośkolwiek 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. czerpie głównie ze sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych w realizowanych inwestycjach. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i lokali usługowych na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i usługowych. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które spowodują spadek cen mieszkań lub lokali usługowych na rynkach gdzie Spółka realizuje projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ jej na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych

Główna działalność Grupy w zakresie najmu powierzchni handlowej i usługowej obejmuje najem na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44. Zarządzany przez Spółkę MARYWILSKA 44 należy do grupy obiektów handlowych promujących różnorodność ofert sklepów sieciowych i prowadzących działalność małych podmiotów gospodarczych, wciąż jest to rynek bardzo rozdrobniony. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach działalności Spółki. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty gospodarcze zbudują duże kompleksy handlowe, które będą bezpośrednio konkurować z obiektami handlowymi przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W takiej sytuacji Spółka mogłaby utracić niektórych odbiorców, co ograniczyłoby wielkość oferty i pogorszyłoby pozycję konkurencyjną Spółki. Spółka minimalizuje to ryzyko, poprzez zapewnienie w ramach współpracy szeregu korzyści dodatkowych wynikających z współpracy ze Spółką.

Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym

Zarząd Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w reakcji na pożar, który strawił budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 niezwłocznie podjęła działania mające na celu zorganizowanie miejsc handlowych w tymczasowych kontenerach zlokalizowanych na parkingu obok spalonego Centrum Hal Targowych starając się zapewnić miejsce do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. Działania Spółki ukierunkowane są na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności i jak największe obciążenie powierzchni najmu w odbudowanej hali. Istnieje ryzyko, że ta forma tymczasowej działalności nie zdoła przyciągnąć dostatecznie dużej liczby klientów dokonujących zakupów i w rezultacie, najemcy zrezygnują z dotychczasowej działalności na terenie Tymczasowego Miasteczka Handlowego.

Ryzyko niezyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej

W związku z pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r. zniszczeniu uległo Centrum Handlowe Marywilska 44 położone przy ul. Marywilska 44 w Warszawie będące własnością Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. Spalone Centrum było objęte polisą ubezpieczeniową, m.in. od ognia. Obecnie trwa proces likwidacji szkody przez

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

Ubezpieczyciela. Do dnia 30-09-2025 roku wydanych zostało sześć decyzji o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 97 112 tys. zł. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. szacuje, że wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi do końca 2025 roku w całkowitej wysokości 110.028 tys. zł.

Istnieje ryzyko odmowy przez Ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania lub znacznego zmniejszenia odszkodowania. Do dnia 30.06.2025 roku wydane zostały cztery kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy

w łącznej wysokości 65 000 tys. zł. W dniu 11 lipca 2025 roku ubezpieczyciel podjął decyzję o wypłacie kolejnych dwóch zaliczek na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 18 621,7 tys. zł. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka otrzymała środki dotyczące wszystkich przyznanych zaliczek. Natomiast do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie zakończyły się jeszcze czynności mające na celu stwierdzenie przebiegu i dokładnych przyczyn i nie ma możliwości przewidzenia jak to wpłynie na wypłatę odszkodowania przez Ubezpieczyciela. Odmowa wypłaty środków z polisy wpłynęłaby negatywnie na przyszłe wyniki osiągnięte przez Spółkę MARYWILSKA 44, co przełoży się na wycenę udziałów w tym podmiocie.

Zarząd Spółki stoi na stanowisku, iż zarówno dokonana analiza posiadanych przez Spółkę polis ubezpieczeniowych, jak i dotychczasowe ustalenia dokonane po zdarzeniu, nie wskazują na wystąpienie ryzyka odmowy wypłaty na rzecz Spółki odszkodowania w związku ze szkodą powstałą na skutek pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024 r.

Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy i brakiem odbudowy Centrum Handlowego Marywilska 44

Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. działalność zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Marywilskiej 44 prowadzi na terenach dzierżawionych od Miasta Stołecznego Warszawa oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji. Obecne umowy dzierżawy gruntów, na których Spółka prowadzi działalność operacyjną kończą się w 2034 oraz w 2036 roku. Przedłużenie ww. umów jest jednym z kluczowym czynników wpływających na decyzję w zakresie rozwoju Spółki, w tym powrót do pierwotnej skali działalności.

Dnia 24 kwietnia 2025r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy na podstawie uchwały nr XVII/708/2025 uchwaliła miejscowy przestrzenny plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej. Jest to jedna z kluczowych decyzji wpływająca na termin odbudowania spalonego Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. Odbudowa wymaga uzyskania wielu zgód administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę. Nieuzyskanie tych zgód może spowodować przesunięcie terminu odbudowy lub uniemożliwić jej realizację.

Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego MARYWILSKA 44

Podjęte działania związane z tymczasową działalnością na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 (Tymczasowe Miasteczko Handlowe oraz Park Handlowy) obarczone są ryzykiem nieosiągnięcia dostatecznie dużej skali działalności, co pozwoliłoby na odtworzenie hali, jej pełną komercjalizację w przyszłości oraz osiągnięcie progu rentowności dla działalności Spółki. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma możliwości przewidzenia jak będzie rozwijała się działalność w Tymczasowym Miasteczku Handlowym. Brak przywrócenia dawnej skali działalności może przełożyć się negatywnie na sytuację finansową Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

Nota 42. 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 struktury kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kredyty, obligacje i leasing ogółem	187 403	159 741	162 838
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-70 761	-71 083	-60 755
Zadłużenie netto	116 641	88 658	102 083
Kapitał własny	433 584	528 956	518 596
Kapitał ogółem	550 225	617 613	620 679
Wskaźnik zadłużenia	21,2%	14,4%	16,4%

Wskaźnik zadłużenia Grupy wynosi 21,2% i jest wyższy o 6,8 p.p. względem stanu na koniec 2024 roku. Grupa utrzymuje relatywnie niski poziom zadłużenia, przy czym na zadłużenie Grupy składa się wartość wyceny zobowiązania z tytułu użytkowania aktywa kwalifikowanego jako leasing (dzierżawa terenu przy ulicy Marywilskiej 44 w Warszawie) w wysokości 97.168 tys. zł.

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Dług netto	116 641	88 658	102 083
LTM EBITDA	23 250	34 758	40 431
Kapitał własny	433 584	528 956	518 596
Aktywa razem	738 495	773 918	850 646
Dług netto/EBITDA	5,0	2,6	2,5
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,6	0,7	0,6

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025**

XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone w dniu 13.11.2025r. do publikacji w dniu 14.11.2025r.

Prezes Zarządu Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Wiceprezes Zarządu Regina Biskupska
Wiceprezes Zarządu Jerzy Mirgos	Członek Zarządu Sławomir Ziółkowski
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych Edyta Grzegorek	