



JHM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Spis treści

SPRAWOZDANIE FINANSOWE	1
Spis treści	2
I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE	6
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE	8
Czas trwania	8
Zarząd i Rada Nadzorcza	9
Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD	10
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	11
Podstawa sporządzenia	11
Oświadczenia Zarządu	11
Kontynuacja działalności	11
Waluta funkcjonalna	11
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	12
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	14
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	16
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	18
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	20
Wartości niematerialne	20
Koszty prac badawczych i rozwojowych	21
Wartość firmy	21
Rzeczowe aktywa trwałe	22
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	23
Leasing	23
Nieodnawialne zasoby naturalne	24
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	25
Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego	25
Nieruchomości inwestycyjne	25
Zapasy	26
Należności	27
Rozliczenia międzyokresowe	27
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	27
Instrumenty finansowe	28
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego	28
Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania	28

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy	28
Rachunkowość zabezpieczeń	29
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	29
Kapitał własny	29
Kredyty bankowe i pożyczki	29
Zobowiązania	30
Zobowiązania warunkowe	30
Rezerwy	30
Rezerwy na świadczenia pracownicze	31
Przychody	31
Koszty	32
Transakcje w walutach obcych	32
Podatek dochodowy	33
Zysk na jedną akcję	34
Połączenia i konsolidacja	34
Zasada zakazu kompensat	35
Rachunek przepływów pieniężnych	36
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	36
Pozycje wyjątkowe	36
Segmenty z działalności	36
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie	37
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	38
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	38
XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	39
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	39
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	41
Nota 3. Wartości niematerialne	43
Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych	45
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności	48
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe	48
Nota 7. Aktywa biologiczne	51
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	52

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 9. Zapasy	52
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	53
Nota 12. Kapitały	53
Nota 13. Rezerwy	55
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	55
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe	58
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	59
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	59
Nota 18. Koszt własny sprzedaży	60
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	61
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	61
Nota 21. Koszty finansowe	64
Nota 22. Podatek dochodowy	65
Nota 23. Inne całkowite dochody	66
Nota 24. Zysk na jedną akcję	67
Nota 25. Segmenty operacyjne	68
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi	72
Nota 27. Instrumenty finansowe	74
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	76
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	76
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	76
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć	76
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne	76
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	76
Nota 34. Struktura zatrudnienia	77
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone	77
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	77
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach	78
Nota 38. Sprawy sądowe	79
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	80

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	81
Ryzyko zmiany stóp procentowych.....	81
Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany.....	81
Ryzyko zmiany kursów walut	82
Ryzyko płynności.....	82
Ryzyko utraty wartości udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.	83
Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	83
Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	83
Ryzyko związane z konkurencją w sektorze deweloperskim	84
Ryzyko związane ze zmianami prawa, w szczególności prawa podatkowego	84
Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	84
Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	85
Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	85
Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	86
Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	86
Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	87
Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów.....	87
Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	87
Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	88
Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	88
Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej.....	88
Ryzyko wpływu wojny w Ukrainie na działalność i wyniki JHM DEVELOPMENT S.A.	89
Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie	89
Ryzyko utraty wartości udziałów Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o	89
Nota 41. Zarządzanie kapitałem.....	90
XII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ.....	91
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	95

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
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=			4,2372	4,3042
Przychody ze sprzedaży	127 939	270 415	30 194	62 826
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 267	72 515	6 435	16 848
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 849	68 196	5 864	15 844
Zysk (strata) netto	20 237	57 316	4 776	13 316
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	20 237	57 316	4 776	13 316
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 264	18 877	-1 478	4 386
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 453	30 485	-343	7 083
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 982	-29 260	468	-6 798
Przepływy pieniężne netto razem	-5 734	20 102	-1 353	4 670
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,29	0,83	0,07	0,19
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,29	0,83	0,07	0,19

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR=			4,2267	4,2730
Aktywa razem	608 455	528 954	143 955	123 790
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	187 970	122 478	44 472	28 663
Zobowiązania długoterminowe	79 337	18 988	18 770	4 444
Zobowiązania krótkoterminowe	104 551	102 254	24 736	23 930
Kapitał własny	420 485	406 476	99 483	95 127
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	40 930	40 487
Liczba akcji w tys. sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,08	5,87	1,44	1,37
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,08	5,87	1,44	1,37

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE



Nazwa	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18A; 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833-95-89
Pocztą elektroniczną	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

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

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

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

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 niemieskalnych.
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

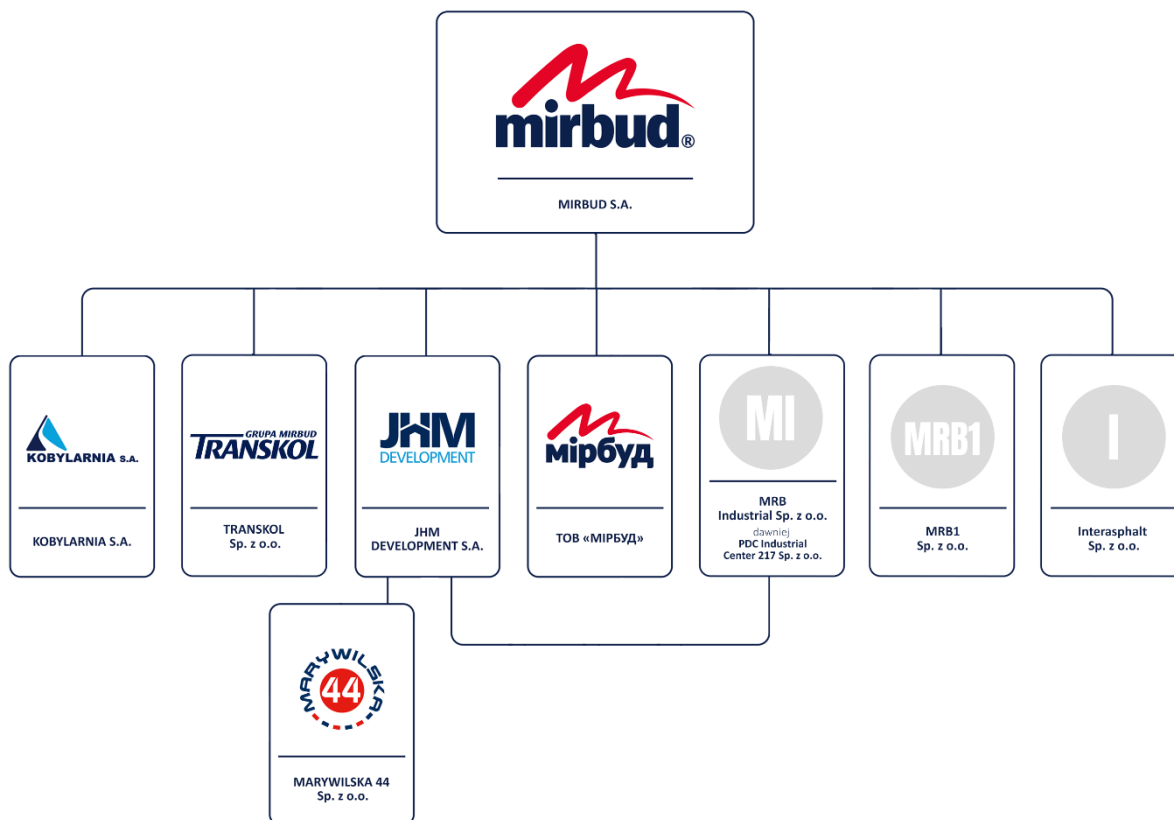
Zarząd i Rada Nadzorcza

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2025

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 31 grudnia 2025 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD



III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 45 ust. 1b 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 dnia 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 sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

Walutą sprawozdawczą do sprawozdania finansowego jest Polski Nowy Złoty (PLN). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie art.45 ust.5 ustawy o rachunkowości w tysiącach złotych (tys. PLN), a wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotą ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	127 939	270 415
Koszt własny sprzedaży	18	-83 056	-184 941
Zysk brutto na sprzedaży		44 884	85 475
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	11 337	12 762
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-28 954	-25 722
EBIT		27 267	72 515
Przychody finansowe	20	4 711	4 079
Koszty finansowe	21	-7 129	-8 399
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		24 849	68 196
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-4 611	-10 880
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		20 237	57 316
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		20 237	57 316
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	20 237	57 316

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024

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:
		od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024

łącznie całkowite dochody		20 237	57 316
---------------------------	--	--------	--------

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej

-

20 237

57 316

Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej		<u>0,29</u>	<u>0,83</u>
--	--	--------------------	--------------------

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej

Zysk (strata) na jeden udział

0,29

0,83

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

0,29

0,83

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

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję

0,29

0,83

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe		120 639	117 066
Rzeczowe aktywa trwałe	1	10 585	10 914
Nieruchomości inwestycyjne	2	37 935	37 616
Wartości niematerialne	3	56	25
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	70 057	67 261
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5		
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	1 824	975
- Rozliczenia międzyokresowe	8	1 123	
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	182	275
Aktywa obrotowe		487 816	411 888
Zapasy	9	391 007	341 294
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	1 653	
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	41 008	10 713
- Rozliczenia międzyokresowe	8	938	168
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	54 147	59 882
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem	-	608 455	528 954

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN	
		Stan na:	Stan na:
		31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny	12	420 485	406 476
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej		18 283	18 283
Pozostałe kapitały rezerwowe			
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		229 202	215 193
- Zysk/strata w okresie sprawozdawczym		20 237	57 316
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		420 485	406 476
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		81 556	19 941
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	1 874	652
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	345	301
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	77 138	15 431
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	2 200	3 557
- Rozliczenia międzyokresowe			
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		106 414	102 537
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 863	283
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	867	45 780
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	103 684	49 601
- Rozliczenia międzyokresowe		3	8
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		6 873
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		
Razem zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		187 970	122 478
Razem kapitały i zobowiązania		608 455	528 954

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Zysk przed opodatkowaniem	24 849	68 196
Korekty razem	-19 289	-44 231
Amortyzacja	360	459
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	-1	5
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej (dywidenda; majątek po likwidacyjny)		-10 341
Koszty finansowania zewnętrznego	8 992	8 261
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	32 726	-66 240
Zmiana stanu należności	-11 145	6 403
Zmiana stanu zapasów	-49 714	17 366
Zmiana stanu rezerw	1 624	-1 076
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych (wycena udziałów)		243
Inne zmiany w kapitale obrotowym	-2 132	690
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	5 559	23 965
Zapłacony podatek dochodowy	-11 823	-5 088
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 264	18 877
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-4	-45
Sprzedaż wartości niematerialnych		
Nabycie wartości niematerialnych	-59	-24
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	1 406	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		-15 672
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych		
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym		
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych		
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym		
Sprzedaż pozostałych inwestycji-udziały	20 000	
Nabycie aktywów finansowych - udziały	-22 796	
Otrzymane dywidendy		10 341
Otrzymane odsetki		
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		35 884
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 453	30 485

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Wpływy od akcjonariuszy		
Wypłaty na rzecz właścicieli	-6 228	-4 844
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	68 488	25 622
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-64 581	-36 877
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu		
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych		
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych	60 000	
Wydatki na wykup/zakup instrumentów dłużnych	-45 000	-5 000
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych		
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-10 698	-8 156
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	1	-5
Środki pieniężne z działalności finansowej	1 982	-29 260
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	59 882	39 780
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>	<u>-5 734</u>	<u>20 102</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych		
<u>Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych</u>	<u>-5 734</u>	<u>20 102</u>
Środki pieniężne na koniec okresu	54 147	59 882
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	11 936	3 880

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2025	173 000	18 283		157 877	57 316		406 476
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				44 860	-44 860		-
Łączne zyski (straty) za okres					20 237		20 237
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wpłaty na rzecz właścicieli-dywidenda					-6 228		-6 228
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 31-12-2025	173 000	18 283		202 737	26 465		420 485

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2024	173 000	18 283		146 138	16 583	-	354 005
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				11 739	-11 739		-
Łączne zyski (straty) za okres					57 316		57 316
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wypłaty na rzecz właścicieli-dywidenda					-4 844		-4 844
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 31-12-2024	173 000	18 283		157 877	57 316		406 476

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

Do wartości niematerialnych Spółka 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 niematerialnych i prawnych.

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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 odzyskiwana wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. Strata z tytułu utraty wartości nie podlega odwróceniu w następnym okresie. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić

utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwaną, wówczas wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwana jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów nabyte na rynku wtórnym jest wyceniane według ceny nabycia i nie podlega przeszacowaniu. Prawo wieczystego użytkowania gruntu jest amortyzowane proporcjonalnie do okresu na jakie zostało przyznane.

Leasing

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

Na moment pierwszego ujęcia, ujmowane jest zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

płatności leasingowych w okresie leasingu zdyskontowanych końcową 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 bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę.

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

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na jednostkę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Spółka zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Spółka amortyzuje 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 końcowa 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) ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa nieodnawialnych zasobów naturalnych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tego aktywa pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwaną, wówczas

wartość tych aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których te aktywa należą, jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej. Wartość odzyskiwana odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów. W przypadku składnika aktywów, który nie generuje wpływów pieniężnych w sposób znacząco samodzielny, wartość odzyskiwana jest ustalana dla ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego ten składnik należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe koszty operacyjne”.

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Nieruchomości inwestycyjne początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z

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

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- utrata wartości użytkowej zapasów (zniszczenie, przeterminowanie zapasów),
- stan zapasów przekracza zapotrzebowanie i możliwości zbycia przez Spółkę,

- o niska rotacja zapasów,
- o utrata wartości rynkowej na skutek stosowania przez konkurencję niższych cen sprzedaży.

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

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. Dla należności handlowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie w zakresie ustalenia oczekiwanej utraty wartości Spółka stosuje model uproszczony szacując oczekiwaną utratę wartości w całym okresie życia, stosując macierze opóźnień płatniczych bazujących na danych historycznych, z uwzględnieniem wymogów standardu 9 w odniesieniu do obecnych i prognozowanych warunków gospodarczych. 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.

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

- 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:

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

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 Spółka wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania.

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

Skutki wyceny aktywów i zobowiązań finansowych zakwalifikowanych do pozostałych kategorii ujmuje się w

rachunku zysków i strat.

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

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

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty. Spółka tworzy rezerwy na przyszłe naprawy gwarancyjne na drodze szacunków opartych na przeszłych zdarzeniach związanych z poniesionymi wydatkami z tego tytułu.

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

Przychody

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

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

Kwotę przychodów wynikających z transakcji określa się zazwyczaj w drodze umowy między Jednostką a kupującym bądź użytkownikiem składnika aktywów. Jej wysokość ustala się według wartości godziwej zapłaty, uwzględniając kwoty rabatów handlowych oraz rabatów hurtowych przyznanych przez Jednostkę. Jeżeli wynik transakcji dotyczącej świadczenia usług można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji należy ująć na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, jednostka ujmuje w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

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

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

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

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

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

terminowym typu „forward”.

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

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

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

Podatek dochodowy

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

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

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

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

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis. Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek 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 udziały niedające kontroli w jednostce przejmowanej albo według wartości godziwej, albo według wartości proporcjonalnego udziału (odpowiadającego udziałowi niedającemu kontroli) w możliwych do zidentyfikowania ujętych aktywach netto jednostki przejmowanej. W przypadku połączenia przedsięwzięcia realizowanego etapami, jednostka przejmująca ponownie wycenia wartość bilansową wykazaną na dzień przejęcia uprzednio należących do niej udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej do wartości godziwej na dzień przejęcia i ujmuje powstały zysk lub stratę w wyniku. Zapłata warunkowa, którą klasyfikuje się jako część kapitału własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

oznaczać, że kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przeklasyfikowuje się do wyniku finansowego.

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

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

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

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

Zasada zakazu kompensat

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

- o kompensata wymagana jest przez MSSF,
- 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;

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

- zyski i straty powstałe z tytułu grupy zbliżonych transakcji ujmują się w kwocie netto, np. zyski i straty z tytułu różnic kursowych lub zyski i straty z tytułu wyceny instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu i zabezpieczających ujętych w wyniku finansowym, zyski lub straty z tytułu dyskonta rozrachunków długoterminowych;
- należności i zobowiązania z tytułu rozliczenia podatku VAT naliczonego i należnego, dotyczącego przyszłych okresów rozliczeniowych.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Spółka identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty, które są regularnie weryfikowane przez Zarząd w celu alokacji zasobów do poszczególnych segmentów oraz oceny wyników ich działalności. Ocena działalności segmentów dokonywana jest głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT.

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

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

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

Jednostka działa w segmencie: działalność deweloperska oraz działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej.

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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

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

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

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych. Stosowanie tej metody wymaga od Jednostki szacowania proporcji dotychczas poniesionych kosztów umowy w stosunku do szacunkowych łącznych kosztów umowy. W uzasadnionych przypadkach, gdy metoda ta nie odzwierciedlałaby wiarygodnie stanu zaawansowania wykonania umowy, może być stosowana inna metoda, rzetelnie odzwierciedlająca stan zaawansowania realizacji umowy. Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Jednostka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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.

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 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 będą 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 2026r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczne poprawki do standardów rachunkowości - MSSF- tom 11	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - Umowy na dostawę energii elektrycznej ze źródeł zależnych od przyrody	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01-01-2024									
Koszty	765	10 996	36		712	262			12 771
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-966	-28		-623				-1 617
Wartość księgowa netto	765	10 030	8	-	89	262	-	-	11 154
Zwiększenia					45	24			69
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia		-276	-6		-27				-309
-w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-276	-6		-27				-309
-zbycie									
-likwidacja									
Stan na 31-12-2024									
Wartość księgowa netto	765	9 754	2	-	107	286	-	-	10 914
Stan na 01-01-2025									
Koszty	765	10 996	36		757	286			12 840
Umorzenie		-1 242	-34		-650				-1 926
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	765	9 754	2		107	286			10 914
Stan na 31-12-2025									
Koszty	765	10 996	36		761	262			12 819

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Zwiększenia w tym:					4	66			69
-nabycia					4	66			69
Zmniejszenia w tym:						-89			-89
Umorzenie	-	-1 518	-36	-	-680	-	-	-	-2 234
Zwiększenia w tym:		-276	-2		-30				-308
-amortyzacja		-276	-2		-30				-308
Zmniejszenia									
Odpisy aktualizujące									
Wartość netto	765	9 478	-	-	80	262	-	-	10 585

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Rzeczowe aktywa trwałe własne	10 585	10 914
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	10 585	10 914
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	10 242	10 519

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	grunty zabudowane budynkami i budowlami	lokal usługowy z udziałem w gruncie	RAZEM
Stan na 01-01-2024	21 944			21 944
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				
Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów				
Sprzedaż				
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany				
Stan na 31-12-2024	21 944	14 908	764	37 616
Nabycia nowych nieruchomości				
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów				
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek				
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	4 447	688	642	5 777
Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów	-4 053			-4 053
Sprzedaż			-1 406	-1 406

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany				
Stan na 31-12-2025	22 338	15 597		37 935

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy obejmuje:
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

W 2025 roku nieruchomość w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego została przeniesiona do zapasów na skutek rozpoczęcia projektu deweloperskiego na tej nieruchomości, natomiast lokal użytkowy w Skierniewicach przy ulicy Reymonta został sprzedany.

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Własne	37 935	37 616
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	37 935	37 616

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
Razem		

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Wartość księgowa	37 935	37 616
Przychody z czynszów	1 921	1 184
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-668	-161
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
Razem:	1 252	1 023
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
I		
II		
III	37 935	37 616
Razem	37 935	37 616

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

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

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

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

Nota 3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2024						
Koszty			1 517			1 517
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 343			-1 343
Wartość księgowa netto			174			174
Zwiększenia						
Zmniejszenia, w tym:			-150			-150
-zmiany w skumulowanej amortyzacji			-150			-151
-likwidacja						
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			56			56

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Stan na 31-12-2025

Koszty			1 600			1 600
Zwiększenia w tym:			83			83
-nabycia			83			83
Umorzenie	-	-	-1 544	-	-	-1 544
zwiększenia w tym:			-52			-52
-amortyzacja			-52			-52
zmniejszenia						
<u>Odpisy aktualizujące</u>	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe						
<u>Wartość netto</u>	-	-	56	-	-	56

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

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Wartości niematerialne własne	56	25
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
<u>Razem</u>	56	25

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
<u>Razem</u>	-	-

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Koszty	1 396	1 396
Umorzenie	-1 396	-1 371
<u>Razem</u>	-	25

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	67 261	67 261
Inwestycje kapitałowe w jednostkach stowarzyszonych		
Inne aktywa finansowe	2 796	
Razem	70 057	67 261

Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych	Marywilska 44 Sp. z o.o.	Hakamore Sp. z o.o.- zakończenie likwidacji dnia 02.08.2024r	MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01-01-2024	67 261	955		68 216
Zwiększenia				
Zmniejszenia		-955		-955
Różnice kursowe				
Stan na 31-12-2024	67 261			67 261
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym				
Dopłaty do kapitałów				
Odwrócenia odpisów aktualizujących				
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą				
Przekwalifikowania z innych kategorii				
Zakup udziałów			2 796	2 796
Pozostałe zwiększenia				
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych				
Odpisy aktualizujące				
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli				
Połączenia z jednostkami zależnymi				
Przekwalifikowania do innych kategorii				
Pozostałe zmniejszenia				
Stan na 31-12-2025	67 261		2 796	70 057

W dniu 03.11.2025r na podstawie umowy sprzedaży udziałów Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła od PG Dutch Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie 6.148 szt. udziałów w spółce MRB INDUSTRIAL (PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.) o łącznej wartości nominalnej 307.400zł. Dnia 16.02.2026r. została zarejestrowana w KRS zmiana nazwy spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. na MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

W dniu 14 stycznia 2026 r., na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 380/2026, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1/2026. W wyniku jej przyjęcia oraz zarejestrowania zmian w KRS w dniu 16 lutego 2026 r., na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 450 000 zł, a struktura własnościowa przedstawia się następująco:

- 282.852 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy, co daje łącznie 14 142 600 PLN Udział MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym Spółki wynosi: 97,87%,
- 6.148 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy, co daje łącznie 307 400 PLN. Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym Spółki wynosi: 2,13%

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

W dniu 12.05.2024r w wyniku pożaru zniszczeniu uległ budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44, położony w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 będący własnością spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.. Trwają czynności zmierzające do ustalenia przyczyn pożaru - na dzień sporządzenia sprawozdania przyczyny pożaru nie zostały ustalone.

Majątek w momencie zdarzenia objęty był polisą ubezpieczeniową m.in. od ognia wystawioną przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. (lider konsorcjum) w koasekuracji z WINER TU S.A. Vienna Insurance Group, InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group oraz Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

Trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wydanych zostało w sumie sześć decyzji o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 97 112 tys. PLN. Zarząd Spółki Marywilska 44 szacuje, że wypłata pozostałej części odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi do końca 2026 roku.

Wobec powyższego Spółka JHM DEVELOPMENT S.A przeprowadziła test na utratę wartości udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez porównanie wartości aktywów netto Spółki Marywilska 44 i wartości księgowej udziałów w cenie nabycia. Wynik testu wskazuje, że brak jest podstaw do tworzenia odpisów aktualizujących w tym zakresie. Dla celów przeprowadzenia testu porównana została szacunkowa wartość odszkodowania oraz wartość zniszczonego w pożarze majątku. Przy sporządzaniu testu ryzyko braku wypłaty ubezpieczenia określone zostało jako niskie.

Struktura kapitału udziałowego Marywilska 44 Sp zo.o.	MIRBUD S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Stan na 31.12.2024			
Posiadane akcje zwykłe	905 100	1 339 800	905 100
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	28,73%	42,54%	28,73%
Udział w zysku	40,32%	59,68%	0,00%
Udział w głosach	40,32%	59,68%	0,00%
Stan na 31.12.2025			
Posiadane akcje zwykłe	0	1 339 800	0
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	0,00%	100,00%	0,00%
Udział w zysku	0,00%	100,00%	0,00%
Udział w głosach	0,00%	100,00%	0,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje	0	639 800	0
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	0,00%	100,00%	0,00%

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Udział w zysku	0,00%	100,00%	0,00%
Udział w głosach	0,00%	100,00%	0,00%

Na podstawie uchwały NZW Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nr 2/7/2024 z dnia 17.07.2024r. Marywilska 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22.07.2024r. nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100szt o wartości nominalnej 45.255tys.zł celem ich umorzenia. Skutkiem tej transakcji była zmiana struktury kapitału udziałowego Marywilska 44 Sp. z o.o. zaprezentowana w formie powyższej tabeli.

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.

Wykupione 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. Na dzień 31 grudnia 2025r. udział Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale, zyskach i głosach Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. wynosił 100,00%.

W wyniku powyżej opisanych zdarzeń Spółka JHM DEVELOPMENT SA stała się jedynym udziałowcem bezpośrednim w stosunku do Spółki Marywilska 44.

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). Dnia 14 stycznia 2026r. została zawarta umowa sprzedaży 700.000szt. udziałów spółki Marywilska Sp. z o.o. celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 35.000.000 PLN. W dniu 6.03.2026 r. KRS zarejestrował obniżenie kapitału – na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Spółka Marywilska 44 Sp. z.o.o. posiada 639 800 (sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 31 990 000 zł.

Inne aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025	31.12.2024
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>				
<u>w jednostkach powiązanych</u>	-	-	-	-
udziały lub akcje	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	-	-	-	-
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u>				
<u>w jednostkach powiązanych</u>	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	-	-	-	-

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:
	31.12.2025	31.12.2024
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>701</u>	<u>975</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych		
należności handlowe od pozostałych jednostek	701	975
inne należności od jednostek powiązanych		
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych		
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>40 069</u>	<u>10 545</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	329	292
należności handlowe od pozostałych jednostek	1 157	1 174
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych		
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych		
inne należności od jednostek powiązanych	20 000	
inne należności od pozostałych jednostek	3 787	216
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	14 126	4 700
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych		
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	670	4 163
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Razem	40 770	11 519

Zmiana stanu należności handlowych i pozostałych w stosunku do roku poprzedniego wynika głównie ze zwiększenia kwot zaliczek na dostawy przekazanych na poczet realizacji kontraktów budowlanych oraz zaliczki na zakup udziałów spółki MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o.(dawniej PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.) przekazanej do MIRBUD S.A na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 29 września 2025r.

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Należności brutto	40 931	11 681
nieprzeterminowane	40 531	11 477
wymagalne do 1 miesiąca	34 947	7 024
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	704	2 633
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	4 160	811
wymagalne od 1 roku do 5 lat	720	1 009
przeterminowane	400	204
przeterminowane do 1 miesiąca	136	30
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	50	5
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	18	19
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	195	151
odpis aktualizujący należności	-19	-34
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-142	-127
Należności netto	40 770	11 519

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2024	-176	-	-	-176
Zwiększenia	-161			-161
Rozwiązania	176			176
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2024	-161	-	-	-161
Zwiększenia	-160			-160
Rozwiązania	161			161
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2025	-160	-	-	-160

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Odpis aktualizujący należności został utworzony na dzień 31.12.2025r. w odniesieniu do:

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

Współczynnik niewypiętnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2023- 2025.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Współczynnik niewypięnienia zobowiązań przez kontrahentów i kalkulacje odpisu aktualizującego przedstawia poniższa tabela:

Wiekowanie 2025	Wartość	Odpis	Netto	Ekspozycja na ryzyko kredytowe	Odpis
termin	1 280		1 280	0,17%	2
0-30	136		136	0,31%	
31-90	50		50	2,62%	1
91-180	8		8	22,11%	2
181-360	12		12	90,93%	11
powyżej	128		128	97,41%	125
ODPIS					<u>142</u>

Spółka stosuje wyliczenie odpisów na ryzyko kredytowe dla należności handlowych długoterminowych według MSSF 9 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej i opiera się na modelu utraty wartości opartym na oczekiwanych stratach.

MSSF 9 wymaga dokonania oceny utraty wartości finansowych aktywów, w tym należności handlowych na podstawie oczekiwanych strat.

Segmentacja portfela należności

Należności handlowe Spółki, których termin płatności przekracza 1 rok dotyczą realizowanej w poprzednich latach sprzedaży ratalnej lokali mieszkalnych i miejsc postojowych. Sprzedaż ta realizowana od 2011 roku, dotyczyła głównie okresu słabej koniunktury na rynku deweloperskim i inwestycji o niskim tempie sprzedaży. Trzeba zaznaczyć, że w okresie poprawy koniunktury na rynku mieszkaniowym Spółka niemalże zaniechała tego rodzaju sprzedaży, co powoduje istotne zmniejszanie się z roku na rok wartości tego portfela.

Spółka dokonała segmentacji portfela należności na trzy kategorie:

1. Lokale mieszkalne - raty powyżej 3.000,- zł
2. Lokale mieszkalne - raty od 1.000,- do 3.000,- zł
3. Miejsca postojowe - raty do 1.000,-

Segmentacja opiera się na podstawie wspólnych cech ryzyka kredytowego - na założeniu, że wyższe raty miesięczne (powyżej 3 tys. zł) obarczone są większym ryzykiem niespłacalności niż raty o średnim (od 1 tys. zł do 3 tys. zł).

Segmentacja portfela na dzień 31.12.2025r – wg wielkości rat i wg terminów płatności rat miesięcznych.

Segmenty portfela należności	Należności 1 rok	Należności 1-3 lat	Należności powyżej 3 lat	Razem
Lokale mieszkalne - raty powyżej 3 tys.,zł	188	113	217	518
Lokale mieszkalne - raty od 1 tys. zł- do 3 tys. zł	477	204	143	824
Miejsca postojowe - raty do 1 tys. zł	148	42	1	191
<u>Razem</u>	<u>814</u>	<u>358</u>	<u>361</u>	<u>1 533</u>

Ocena ryzyka kredytowego

Dla każdego segmentu zostało ocenione ryzyko kredytowe na dzień bilansowy. Ocena objęła w odniesieniu do posiadanego portfela należności :

1. Analizę aktualnych warunków gospodarczych,
2. Ocenę zdolności kredytowej dłużników
3. Przewidywania dotyczące przyszłych warunków rynkowych.

Uwzględnienie zabezpieczeń spłaty należności zawartych w umowach sprzedaży ratalnej polegających na:

1. Ustanowienie zabezpieczenia hipotecznego na pierwszym miejscu na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A.
2. Poddania się nabywcy egzekucji z art. 777 par 1. pkt 5 KPC

oraz wzrost cen na rynku nieruchomości jaki dokonał się na przestrzeni ostatnich kilku lat, co w przypadku konieczności wykorzystania powyższych zabezpieczeń przy wstrzymaniu płatności rat zabezpiecza szybkie odzyskanie pozostałych należności, odsetek karnych i wszelkich kosztów windykacji.

Analiza powyższych czynników doprowadziła do stwierdzenia, że ryzyko braku odzyskania należności zostało w pełni zmitigowane.

Określenie oczekiwanej straty kredytowej

Uwzględniając powyższe warunki oraz historyczne przypadki konieczności windykacji należności związanych ze sprzedażą ratalną, oczekiwana strata kredytowa wynika z utraty wartości pieniądza w czasie.

Odpis aktualizujący należności został utworzony w odniesieniu do należności długoterminowych, których termin zapadalności przypada w okresie od 1 roku do 5 lat i tworzony jest w związku z utratą pieniądza w czasie.

Należności o okresie zapadalności	Wartość należności	Odpis
- w roku 2029	358	10
- w roku 2030 i później	361	9
Razem	720	19

Uwzględnienie zmienności i niepewności

W modelu uwzględniono zmienność i niepewność dotyczącą przyszłych warunków gospodarczych, co może wpłynąć na wysokość inflacji i w konsekwencji na wielkość odpisu.

Aktualizacja i monitorowanie

Proces oceny utraty wartości będzie regularnie aktualizowany, aby odzwierciedlić zmiany w warunkach gospodarczych, rynkowych oraz w portfelu należności.

Ujęcie księgowe

Na podstawie obliczonej oczekiwanej straty kredytowej, został dokonany odpowiedni odpis aktualizujący wartość księgową należności. Różnica między poprzednio ujętą wartością a zaktualizowaną wartością jest księgowana jako koszt rachunku zysków i strat.

Nota 7. Aktywa biologiczne

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

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

Inne aktywa	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Inne aktywa długoterminowe	1 123	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 123	
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
Inne aktywa krótkoterminowe	938	168
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	938	168
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
Razem	2 062	168

Wzrost długoterminowych rozliczeń międzyokresowych w stosunku do roku poprzedniego wynika z opłat dotyczących emisji obligacji serii F rozliczanych w okresie od dnia emisji do dnia wykupu.

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Materiały		
Półprodukty i produkty w toku	95 269	92 852
Produkty gotowe		
Towary	176 620	151 977
Produkty deweloperskie	119 119	96 465
Razem	391 007	341 294

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. wynika z realizacji inwestycji deweloperskich głównie w Skierniewicach, Koninie i w Jastrzębiej Górze etap II.

Wzrost wartości produktów deweloperskich w stosunku do poprzedniego roku wynika z zakończenia realizacji dwóch inwestycji - oddania do użytkowania – inwestycji w Jastrzębiej Górze (etap I) i Mszczonowie.

Na pozycję towary składają się grunty nabyte dla celu realizacji inwestycji deweloperskich. Wzrost wartości pozycji towary w stosunku do 31.12.2024r. spowodowany był zakupem nieruchomości gruntowych w Mszczonowie przy ulicach: Olchowej i Dworcowej, w Skierniewicach przy ul. Mszczonowskiej oraz w Katowicach przy ul. Mikołowskiej a także przeniesieniem zabudowanego gruntu w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego z pozycji nieruchomości inwestycyjne do pozycji towary, spowodowanym rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na tej nieruchomości.

W kategorii „Produkty deweloperskie” (obejmującej wartość gotowych lokali) nastąpił wzrost w stosunku do roku poprzedniego w efekcie oddania do użytkowania inwestycji w Jastrzębiej Górze etap I oraz inwestycji w Mszczonowie i zrealizowanej sprzedaży lokali w trakcie 2025 roku – 243 lokali mieszkalnych oraz 197 miejsc postojowych/garaży.

W wyniku przeprowadzanych analiz Spółka w okresie sprawozdawczym nie tworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 805	9 219
Lokaty terminowe	36 407	46 783
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu		
Inne aktywa pieniężne	11 936	3 880
Razem	54 147	59 882

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

Odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustala się indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyto zewnętrzne rankingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypłacalności dla poszczególnych rankingów. Analiza wskazała, że aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy.

Na dzień 31.12.2025r. Spółka posiada 2,05 tys. zł środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach VAT.

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

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

Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	208 965	157 877
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	18 283	18 283
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	20 237	57 316
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		
Razem	420 485	406 476

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Struktura kapitału podstawowego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	2008-05-27	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	2009-01-14	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	2010-10-15	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	2011-03-04	Wkład pieniężny
obniżenie		-62 500		2014-09-24	obniżenie wartości nominalnej
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50		
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- 31.12.2025	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 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 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 31-12-2025	
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 rok 2025 do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. posiada 100% akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	345	301
rezerwa na odprawy emerytalne	110	134
pozostałe rezerwy długoterminowe	235	167
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	1 863	283
rezerwa na odprawy emerytalne		
rezerwy na naprawy gwarancyjne		
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 863	283
<u>Razem</u>	2 208	584

Znaczący wzrost rezerw krótkoterminowych w stosunku do poprzedniego roku wynika z utworzonych rezerw na koszty bezpośrednie dla zakończonych w 2025r inwestycji w Jastrzębiej Górze- etap I i Mszczonowie.

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	77 138	15 431
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	18 931	15 101
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	60 000	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
Pozostałe -wycena zobowiązań finansowych	-1 794	330
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	867	45 780
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	518	442
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	142	45 185
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
Pozostałe -wycena zobowiązań finansowych i inne	207	154
<u>Razem</u>	78 005	61 211

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Na dzień 31.12.2025r. wartość kredytów i wyemitowanych instrumentów dłużnych została wyceniona w zamortyzowanym koszcie zgodnie z MSSF 9.

Na dzień 31.12.2025r. długoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych stanowią zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii F – wartość emisji wyniosła 60 000 tys. PLN. Natomiast na dzień 31.12.2024r. krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych stanowiły zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii E – wartość emisji wyniosła łącznie 50 000 tys. PLN. W czerwcu 2025r. Spółka dokonała całkowitej spłaty zobowiązań z tytułu obligacji serii E w wysokości 45 000tys.PLN.

Na dzień 31.12.2025r. wartość kredytów oraz wyemitowanych instrumentów dłużnych została ustalona w zamortyzowanym koszcie zgodnie z MSSF 9. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązań finansowych uległa zmniejszeniu o kwotę 2.124 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31.12.2024r.

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	Pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe - wycena zobowiązań finansowych i inne	
Stan na 01-01-2024	26 798		50 206		-333	76 671
Naliczone koszty finansowania zewnętrznego	2 025		6 421			8 446
Zapłacone koszty finansowania zewnętrznego	-2 025		-6 110			-8 135
Zaciągnięcia	25 622		185		817	26 624
Spłaty	-36 877		-5 206			-42 083
Średni stan zobowiązań	21 170		47 788			68 958
Realna stopa procentowa	9,57%		13,44%			11,50%
Stan na 31-12-2024	15 543		45 185		484	61 211
minimalne spłaty do miesiąca						
minimalne spłaty do 3 miesięcy	109				484	593
minimalne spłaty od 3 miesięcy do 1 roku	333		45 185			45 517
minimalne spłaty od 1 roku do 5 lat	11 813					11 813
minimalne spłaty powyżej 5 lat	3 287					3 287
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			60 397
Stan na 01-01-2025	15 543		45 185		484	61 211
Naliczone koszty finansowania zewnętrznego	3 302		5 503			8 805
Zapłacone koszty finansowania zewnętrznego	-3 302		-5 503			-8 805
Zaciągnięcia	68 488		60 142		-1 587	127 043
Spłaty	-64 581		-45 185		-484	-110 249
Średni stan zobowiązań	17 496		82 734			100 231
Realna stopa procentowa	18,87%		6,65%			12,76%

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Stan na 31-12-2025	19 450	60 142	-1 587	78 005
minimalne spłaty do 1 miesiąca				
minimalne spłaty od 1 do 3 miesięcy	128		1 587	1 715
minimalne spłaty od 3 miesięcy do 1 roku	391			391
minimalne spłaty od 1 roku do 5 lat	16 487	60 000		76 487
minimalne spłaty powyżej 5 lat	2 444			2 444
odsetki płatne do 1 roku	1 324	4 709		6 033
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	1 744	16 481		18 225
odsetki płatne powyżej 5 lat	251			251
Przybliżona wartość godziwa	19 309	61 795		81 103

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 była 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).

Oprocentowanie obligacji było zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki były płatne w okresach półrocznych. W dniu płatności odsetek przypadającym na 17.06.2025r., Spółka dokonała całościowego wykupu 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 jest 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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>2 200</u>	<u>3 557</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych		
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		927
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	2 200	2 630
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>103 684</u>	<u>49 601</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	4 330	6 619
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	2 736	1 697
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	20 000	
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	10 331	9 496
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Zaliczki otrzymane	61 863	28 769
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	540	526
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	386	405
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	2 919	1 712
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	580	378
<u>Struktura wiekowa zobowiązań</u>	<u>105 883</u>	<u>53 158</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 przedmiotowych zaliczek uległa zwiększeniu z uwagi na rozpoczęcie w okresie sprawozdawczym sprzedaży dwóch inwestycji w Skierniewicach: na ulicy Armii Krajowej oraz na ulicy Sobieskiego, inwestycji w Koninie przy ul. Topazowej oraz w Żyrardowie przy ul. Wyspiańskiego.

Pozycja inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych dotyczy otrzymanej zaliczki od Marywilka 44 Sp. z o.o. na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów spółki Marywilka 44 z dnia 05 sierpnia 2025r.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania została podpisana umowa sprzedaży udziałów spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. celem ich umorzenia.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
<u>Zobowiązania</u>	<u>105 883</u>	<u>53 158</u>
<u>nieprzeterminowane</u>	<u>105 876</u>	<u>53 148</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

wymagalne do 1 miesiąca	27 376	9 890
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	8 202	8 526
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	68 098	31 176
wymagalne od 1 roku do 5 lat	2 200	3 557
przeterminowane do 1 miesiąca	8	10
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy		
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy		
Należności netto		
Przeterminowane razem	8	10

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Długoterminowe	-	-
Przychody rozliczane w czasie		
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje		
Krótkoterminowe	580	378
Przychody rozliczane w czasie	19	19
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje	561	359
Razem	580	378

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	121 169	254 878
- do jednostek powiązanych	19	74
- do pozostałych jednostek	121 149	254 805
Przychody netto ze sprzedaży towarów	6 771	15 537
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	6 771	15 537
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	127 939	270 415

Spadek przychodów ze sprzedaży względem analogicznego okresu roku poprzedniego jest rezultatem niższej sprzedaży lokali mieszkalnych, spowodowanej głównie mniejszą liczbą projektów oddanych do użytkowania, co jest bezpośrednim

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

efektem cyklu projektów jakie Spółka posiada w swoim portfelu. W analizowanym okresie Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla dwóch inwestycji – jednej zlokalizowanej w Jastrzębiej Górze (w sierpniu), drugiej w Mszczonowie (w grudniu). W przypadku Mszczonowa z uwagi na uzyskanie dopiero w drugiej połowie grudnia, efekt sprzedażowy oraz wynikowy będzie widoczny w 2026 roku.

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	121 169	254 878
- sprzedaż krajowa	121 169	254 878
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	6 771	15 537
- sprzedaż krajowa	6 771	15 537
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	127 939	270 415

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-76 143	-169 404
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-76 143	-169 404
Wartość sprzedanych towarów	-6 913	-15 537
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-6 913	-15 537
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	-83 056	-184 941

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-76 143	-169 404
- koszty własne sprzedaży krajowej	-76 143	-169 404
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-6 913	-15 537
- koszty własne sprzedaży krajowej	-6 913	-15 537
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-83 056	-184 941

Struktura kosztów według rodzajów	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Amortyzacja	-360	-459
Zużycie materiałów i energii	-636	-876
Usługi obce	-106 953	-109 965
Podatki i opłaty	-2 235	-1 257
Wynagrodzenia	-6 700	-7 229
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-1 002	-995
Pozostałe koszty rodzajowe	-5 220	-4 229
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-6 913	-15 537
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-130 019	-140 546

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
W koszcie własnym sprzedaży	-83 056	-184 941
W zmianie stanów aktywów	-27 997	62 909
W kosztach sprzedaży	-6 252	-6 391
W kosztach ogólnych zarządu	-12 714	-12 123
W innych pozycjach		
Razem:	-130 019	-140 546

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

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

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem		

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Koszty sprzedaży	-6 252	-6 391
Koszty zarządu	-12 714	-12 123
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-160	-161
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych	46	
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	5 777	
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu/likwidacji pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		10 584
Odsetki; poręczenia		
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		-5
Inne przychody	5 513	2 178
Inne koszty	-9 828	-7 041
Przychody razem	11 337	12 762
Koszty razem	-28 954	-25 722

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrocenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrocenie odpisu aktualizującego		
Należności	1	12
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-160	-161
-odwrocenie odpisu aktualizującego	161	173

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Zapasy		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Pozostałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Razem odpisy aktualizujące aktywa	-160	-161
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	161	173

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych	1 406	
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych	-1 406	
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	5 777	
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	5 777	

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Dywidendy od jednostek powiązanych		
Dywidendy od jednostek pozostałych		
Odsetki, poręczenia od jednostek powiązanych	883	885
Odsetki od jednostek pozostałych	1 339	2 525
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie	2 489	669
Przychody ze sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych		
Koszt własny sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych		
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
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		
Dodatnie różnice kursowe		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Ujemne różnice kursowe

Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	4 711	4 079
---	--------------	--------------

Inne przychody	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Dotacje otrzymane	14	12
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych		
Pozostałe przychody (refaktury)	1 275	1 462
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	4 225	704
Razem	5 513	2 178

Inne koszty	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Darowizny	-1	
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty (refaktury)	-1 275	-1 462
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-8 552	-5 580
Razem	-9 828	-7 041

Na pozycję „pozostałe koszty od jednostek pozostałych” składają się głównie:

- koszty wywłaszczonych nieruchomości w kwocie 3.720 tys. PLN
- koszty infrastruktury przekazanej związanej z inwestycjami deweloperskimi w kwocie 3.042 tys. PLN
- koszty utrzymania inwestycji zakończonych w kwocie 1.661 tys. PLN.

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Odsetki od kredytów		-619	-743
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-5 017	-5 364
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty dla pozostałych jednostek (prowizje)		-45	-11
Wycena/aktualizacja instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		-347	-1 361
Pozostałe koszty finansowe od jednostek powiązanych		-673	-872
Pozostałe koszty finansowe od pozostałych jednostek		-428	-48
Koszty razem finansowe		-7 129	-8 399

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Podatek dochodowy część bieżąca	-3 297	-10 231
Podatek dochodowy część odroczonego	-1 315	-649
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego		
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-4 611	-10 880

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 849	68 196
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-4 721	-12 957
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		2 011
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	110	66
Inne		
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-4 611	-10 880

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	182	275
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	92	100
- z tytułu pozostałych rezerw	11	
- z tytułu naliczonych odsetek	28	35
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	30	24
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu strat z lat ubiegłych		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych		6
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	20	109
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-1 874	-652
- z tytułu naliczonych odsetek		
- z tytułu wyceny inwestycji	-1 517	-598
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-16	-6
- z tytułu różnic kursowych		
- z tytułu wartości firmy		
- pozostałe	-341	-48
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-1 692	-377

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-377	272
Odniesienie na wynik finansowy	-1 315	-649
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-1 692	-377

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	-6 873	-1 730
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	11 823	5 088
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-3 297	-10 231
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	1 653	-6 873

Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
Inne całkowite dochody netto	-	-
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	-

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	20 237	57 316
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	20 237	57 316
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk	69 200	69 200
Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN	0,29	0,83
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	20 237	57 316
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk		
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	69 200	69 200
Rozwodniony zysk na jedną akcję w PLN	0,29	0,83

Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	125 937	1 921	81	127 939
Koszt własny sprzedaży	-82 387	-668		-83 056
Zysk brutto na sprzedaży	43 550	1 252	81	44 884
EBIT	25 933	1 252	81	27 267
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	23 515	1 252	81	24 849
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-4 364	-232	-15	-4 611
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	19 151	1 020	66	20 237
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej				
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>19 151</u>	<u>1 020</u>	<u>66</u>	<u>20 237</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>19 151</u>	<u>1 020</u>	<u>66</u>	<u>20 237</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	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
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	268 756	1 184	476	270 415
Koszt własny sprzedaży	-184 340	-161	-440	-184 941
Zysk brutto na sprzedaży	84 416	1 023	36	85 475
EBIT	71 457	1 023	36	72 515
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	67 138	1 023	36	68 196
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-10 711	-163	-6	-10 880
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	56 426	859	30	57 316
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej				
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>56 426</u>	<u>859</u>	<u>30</u>	<u>57 316</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>56 426</u>	<u>859</u>	<u>30</u>	<u>57 316</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025
Klienci indywidualni	125 937	236	81	126 254
Jysk Sp.z o.o.		82		82
MGI Polska Sp. zo.o.		1 486		1 486
Pozostali		98		98
Spółki zależne		19		19
RAZEM	125 937	1 921	81	127 939

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	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
Klienci indywidualni	268 756	40	440	269 236
Jysk Sp.z o.o.		474		474
MGI Polska Sp. zo.o.		602		602
Pozostali		30		30
Spółki zależne		38	36	74
RAZEM	268 756	1 184	476	270 415

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Aktywa trwałe	82 704	37 935		120 639
Aktywa obrotowe	486 729	1 020	66	487 816
Aktywa razem	569 434	38 955	66	608 455
Kapitał własny	381 464	38 955	66	420 485
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	81 556			81 556
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	106 414			106 414
Razem kapitały i zobowiązania	569 434	38 955	66	608 455

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Aktywa trwałe	79 450	37 616		117 066
Aktywa obrotowe	410 998	859	30	411 888
Aktywa razem	490 448	38 476	30	528 954
Kapitał własny	367 970	38 476	30	406 476
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 941			19 941
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	102 537			102 537
Razem kapitały i zobowiązania	490 448	38 476	30	528 954

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Przychody ze sprzedaży		42						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek/poręczeń	6	6			878	879		
Pozostałe przychody					424	884		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					39 328	40 204		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne		11			211	193		
Nabycia i inne koszty aktywowane w wartości aktywów trwałych		61 948						
Koszty odsetek		376			673	496		
Pozostałe koszty					373	537	1 608	729
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							1 399	1 707
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe	1	2			20 328	290		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe	20 000	2			7 253	9 367		

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	
Zarząd	JHM DEVELOPMENT SA	Zarząd	2 952	2 384			na pozycje składa się wynagrodzenie o pracę, wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz umowy o świadczenie usług
Rada Nadzorcza	JHM DEVELOPMENT SA	Rada Nadzorcza	54	51			
Razem			3 006	2 435			

Nota 27. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wycena w wysokości zamortyzowanego kosztu		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	42 832	11 687	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	54 147	59 882	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	96 979	71 569	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	10 584	-	-
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	2 222	3 410	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-17	-5	-	-
Odwroćenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	1	15	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	-	-	-	2 206	14 005	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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:
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty	-	-	-	-	19 309	15 980		
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					105 883	53 158		
Pozostałe zobowiązania finansowe- obligacje					58 490	45 292		
Razem zobowiązania	-	-	-	-	183 682	114 430	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-6 354	-6 989		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	2 142	-693	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych	-	-	-	-	-4 213	-7 682	-	-

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego	35	30
Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy JHM	25	25
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego	21	18
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15	
Pozostałe usługi		
Razem	97	73

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

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

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Dnia 14 stycznia 2026r. została zawarta umowa sprzedaży 700.000szt. udziałów spółki Marywilska Sp. z o.o. celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 35.000.000 PLN..

W dniu 29.01.2026 r. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowę zakupu gruntu pod realizację kolejnej inwestycji mieszkaniowej – działki nr 1/8, o powierzchni 12,2285 ha, położonej w jednej z najbardziej atrakcyjnych oraz perspektywicznych części Poznania – w rejonie jeziora Maltańskiego. Nieruchomość ta stanowi kluczowy element długoterminowej strategii rozwoju Spółki polegającej na zwiększeniu swojej działalności w dużych miastach Polski. Łączna cena sprzedaży wynosi 421.180 tys. zł netto, przy czym płatność za nieruchomość została rozłożona w czasie. Na nieruchomości planowana jest realizacja osiedla mieszkaniowego na około 2000 lokali mieszkalnych.

W dniu 23.02.2026 roku Spółka podpisała z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy na finansowanie projektów deweloperskich dla inwestycji w Koninie na kwotę 40.300 tys. zł

W dniu 25.02.2026 roku Spółka dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego na finansowanie projektu deweloperskiego dla inwestycji w Mszczonowie.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

W dniu 16.03.2026 r. Spółka podpisała z konsorcjum banków, reprezentowanych przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach, umowę o kredyt obrotowy w wysokości 40.000 tys. zł

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Pracownicy nieprodukcyjni	30	30
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące	16	15
<u>Razem</u>	<u>46</u>	<u>45</u>

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

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

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość nominalna zadłużenia	Wysokość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 465	17 645	17 645	10 242	10 519	31.12.2034
Zabezpieczenie kredytu obrotowego zgodnie z umową nr 03/057/24/Z/OB udzielonego przez mBank S.A. Warszawa	zabezpieczenie hipoteczne		51 150	51 150	48 394	24 369	30.09.2027
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/154/K/OB/24, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości	zabezpieczenie hipoteczne		72 675	72 675	52 606	16 425	30.06.2027
Zabezpieczenie zobowiązania z tytułu obligacji serii F zgodnie z WEO	zabezpieczenie hipoteczne	60 000	60 000		40 379		20.06.2029
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego zgodnie z umową nr U0003879125707, udzielonego przez Alior Bank S.A.	zabezpieczenie hipoteczne		74 299		5 067		15.11.2028
RAZEM		-	66 465	275 769	141 470	156 689	51 313

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Rzeczowe aktywa trwałe	10 242	10 519
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	146 446	89 984
Razem	156 689	100 502

Nota 38. 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

Na dzień 31.12.2025 r. wobec Spółki toczyły się postępowania sądowe dotyczące roszczeń wspólnot mieszkaniowych oraz nabywców mieszkań w ramach dwóch projektów deweloperskich. Łączna wartość przedmiotu sporu wynosi 875 tys. zł, jednak – zgodnie z oceną Zarządu – kwota ta jest istotnie przeszacowana względem realnego poziomu potencjalnych zobowiązań.

Spółka posiada zatrzymane kwoty z tytułu gwarancji należytego wykonania robót, które w pełni zabezpieczają potencjalne roszczenia i mogą zostać wykorzystane do ich kompensaty. Dostępność tych zabezpieczeń znacząco ogranicza ryzyko wypływu środków pieniężnych.

Zgodnie z MSSF 37 rezerwy ujmuje się wyłącznie w przypadku istnienia obecnego obowiązku oraz wysokiego prawdopodobieństwa wypływu zasobów. W świetle przeprowadzonej analizy Zarząd ocenia prawdopodobieństwo powstania zobowiązań jako niskie, a potencjalny wypływ – jako istotnie niższy od wartości przedmiotu sporu. W związku z tym na dzień bilansowy nie wystąpiła konieczność utworzenia rezerw.

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość zabezpieczenia tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Data wygaśnięcia poręczenia
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>	-	-	-	-	-	-
Marywilska 44 Sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	5.07.2033
Mirbud S.A.	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	97 500	97 500	9 306	14 651	27.12.2026
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>		-	-	-	-	
Razem	-	98 150	98 150	9 956	15 301	-

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		Data wygaśnięcia zobowiązania
	Stan na:	Stan na:	
	31.12.2025	31.12.2024	
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	3 776	3 776	30.11.2026
Z tytułu usunięcia wad i usterek			
Z tytułu zapłaty wierzytelności			
Razem	3 776	3 776	

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

Kwoty wynagrodzeń z tytułu udzielonych Zabezpieczeń zostały zawarte w: Nocie 26 Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 31.12.2025r. Spółka posiadała jedynie kredyty nominowane w walucie krajowej.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu kredytów	19 450	15 543
Pożyczki udzielone		
Inne aktywa finansowe		
Inne zobowiązania finansowe, obligacje	60 000	45 000
Razem	79 450	60 543

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2025r. oraz 31 grudnia 2024r. na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o	spadek o	wzrost o	spadek o 1%
	31.12.2025	1%	1%	1%	
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	19 347	-157	157	193	-193
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	60 000	-486	486	600	-600
Razem	79 347	-643	643	793	-793

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2024				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	15 543	-126	126	155	-155
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	45 185	-366	366	452	-452
<u>Razem</u>	<u>60 727</u>	<u>-492</u>	<u>492</u>	<u>607</u>	<u>-607</u>

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 płynności

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

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

Ryzyko utraty wartości udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

W związku ze zniszczeniem Centrum Handlowego Marywilska 44 spowodowanego pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r, istnieje ryzyko nieuzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej w spółce Marywilska 44. Odmowa wypłaty środków z polisy może wpłynąć negatywnie na wyniki osiągane przez Spółkę MARYWILSKA 44, a tym samym na wycenę wartości jej udziałów.

Pomimo niezwłocznie podjętych działań mających na celu zapewnienie tymczasowych miejsc handlowych w tymczasowych kontenerach handlowych zlokalizowanych na parkingu obok spalonego Centrum Hal Targowych, których celem jest zapewnienie miejsc do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego Marywilska 44, w spółce Marywilska 44 nadal istnieje ryzyko utraty najemców, które może negatywnie wpłynąć na wyniki osiągane przez Spółkę Marywilska 44, co również może przełożyć się na wycenę udziałów w tym podmiocie w przyszłości.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody JHM DEVELOPMENT S.A. 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 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 perspektywę rozwoju Spółki

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 osiągane przez Spółkę, 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, skracając 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.

Rok 2025 przyniósł rekordowe ożywienie na rynku kredytów hipotecznych w Polsce, z łączną wartością nowo udzielonych kredytów na poziomie ok. 90,5mld zł. Dzięki stabilizacji stóp procentowych i wzrostowi zdolności kredytowej Polaków, w 2025 roku podpisano ponad 324 tysiące nowych umów, a wrzesień odnotował rekordową miesięczną wartość sprzedaży przekraczającą 10,6 mln zł.

Najważniejsze informacje o kredytach hipotecznych w 2025.:

- Wzrost aktywności: Liczba nowych umów wzrosła o 23% względem poprzedniego roku, a wartość o ponad 60% w okresach szczytowych (np. wrzesień),
- Wysoka wartość: Średnia kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego przekroczyła 450 tys. zł,

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

- Rekordowe miesiące: Szczególnie silny wzrost zaobserwowano w II kwartale (55,5 tys. umów) oraz we wrześniu i październiku,
- Przyczyny: Wzrost zdolności kredytowej o 18%, ustabilizowanie stóp procentowych oraz wysoki popyt na nieruchomości.

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 konkurencją w sektorze deweloperskim

Regiony kraju, w których głównie działa Spółka – 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.

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

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 Spółki.

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich 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 Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi, może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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 uchYLENIA. 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.

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

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Spółka, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółki są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

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

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.

JHM DEVELOPMENT S.A. dokłada 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 Spółka 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 perspektywę 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 nie może zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

- o istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- o zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- o możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego, pozwolenie na budowę),
- o 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.

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 perspektywę 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

Coraz częściej właściwe organy administracji zażądają 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 perspektywę rozwoju Spółki.

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 perspektywę rozwoju Spółki.

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 dyrektywę 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 Spółki, 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.

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 Spółka przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, lub zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

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 zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych 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 któregokolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółki, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

W celu sfinansowania swojej działalności Spółka zaciąga kredyty inwestycyjne oraz emituje obligacje. Mimo dobrej kondycji finansowej Spółki, nie jest ona w stanie zagwarantować, iż będzie w przyszłości w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych lub warunków emisji obligacji. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu tego rodzaju umów, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

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 miała bezpośredniego wpływu na wyniki JHM DEVELOPMENT z uwagi na lokalny charakter działalności Spółki.

Sytuacja w światowym handlu ma jednak istotny wpływ pośredni na sektor budownictwa i deweloperski.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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.

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.

Escalacja lub długoterminowe utrzymywanie się konfliktów pomiędzy kluczowymi uczestnikami światowego handlu mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Spółki. 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 wpływu wojny w Ukrainie na działalność i wyniki JHM DEVELOPMENT S.A.

Działania wojenne w Ukrainie w ocenie Zarządu Spółki nie miały bezpośredniego wpływu na działalność JHM DEVELOPMENT S.A. w omawianym okresie. Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski, nie zatrudniała i nie zatrudnia obywateli Ukrainy, nie prowadziła wymiany handlowej z Ukrainą.

Wpływ wojny w Ukrainie na wyniki osiągnięte w roku 2024 oraz w roku 2025 miał natomiast charakter pośredni. Podobnie jak cała branża deweloperska na wyniki spółki negatywny wpływ miały spotęgowane wojną zjawiska inflacji, skokowy wzrost stóp procentowych, wahania kursów walut. Odbiło się to na drastycznym ograniczeniu zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki i wpłynęło na zmniejszenie liczby podpisywanych umów przedwstępnych na mieszkania gotowe i lokale w budowie.

Wszystkie te zjawiska poszerzają obszar niepewności i w przypadku przedłużania się wojny w Ukrainie mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Spółki. 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 konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie

Escalacja konfliktu USA–Iran generuje istotną niepewność geopolityczną, która może wpływać na warunki prowadzenia działalności gospodarczej. Napięcia w regionie Zatoki Perskiej zwiększają ryzyko zakłóceń w dostawach ropy i gazu, co może prowadzić do wzrostu cen energii i paliw, a w konsekwencji do podwyższenia kosztów operacyjnych przedsiębiorstw i presji na marże. Rosnące ceny surowców energetycznych mogą również skutkować wzrostem cen większości dóbr i usług, wzmacniając presję inflacyjną oraz wpływając na siłę nabywczą konsumentów i poziom popytu. Dodatkowo konflikt może powodować zakłócenia w łańcuchach dostaw, w tym opóźnienia w transporcie morskim, wzrost kosztów logistycznych oraz konieczność poszukiwania alternatywnych dostawców. Zwiększona niepewność geopolityczna oddziałuje także na nastroje inwestorów i konsumentów, co może ograniczać inwestycje i spowalniać wzrost gospodarczy na kluczowych rynkach. Jednocześnie rośnie zmienność na rynkach finansowych, w tym walutowych i surowcowych, co może wpływać na koszty finansowania oraz wycenę aktywów. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie jest możliwe przewidzenie dalszego przebiegu konfliktu na Bliskim Wschodzie ani jego pełnych konsekwencji dla gospodarki i działalności przedsiębiorstw.

Ryzyko utraty wartości udziałów Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o

W związku ze zniszczeniem Centrum Handlowego Marywilka 44 spowodowanego pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r, istnieje ryzyko niez uzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej w spółce

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Marywilska 44. Odmowa wypłaty środków z polisy może wpłynąć negatywnie na wyniki osiągane przez Spółkę MARYWILSKA 44, a tym samym na wycenę wartości jej udziałów.

Pomimo niezwłocznie podjętych działań mających na celu zapewnienie tymczasowych miejsc handlowych w tymczasowych kontenerach handlowych zlokalizowanych na parkingu Kompleksu Handlowego Marywilska 44, których celem jest zapewnienie miejsc do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego Marywilska 44, w Spółce Marywilska 44 Sp. z o.o. nadal istnieje ryzyko utraty najemców, które może negatywnie wpłynąć na wyniki osiągane przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o., co również może przełożyć się na wycenę udziałów w tym podmiocie w przyszłości.

Zarząd Spółki Marywilska 44 prowadzi działania zmierzające co odbudowy spalanej hali – złożony został już wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę dla nowego obiektu. Nie mniej jednak istnieje ryzyko, że procedury administracyjne związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę mogą się przedłużać lub Spółka nie zdoła uregulować sytuacji związanej z prawem do użytkowanego gruntu. Oba te czynniki mogą potencjalnie wpłynąć negatywnie na sytuację spółki i wartość posiadanych w niej udziałów.

Nota 41. Zarządzanie kapitałem

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania 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;
- zaciąganie zobowiązań finansowych w postaci kredytów oraz obligacji.

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:
	31.12.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kredyty i obligacje ogółem	79 450	60 543	59 261
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-54 147	-59 882	-87 133
Zadłużenie netto	25 303	661	-27 872
Kapitał własny	420 485	406 476	373 602
Kapitał ogółem	445 788	407 137	345 731
<u>Wskaźnik zadłużenia</u>	<u>6,0%</u>	<u>0,2%</u>	<u>0,0%</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024	30.06.2024
Dług netto	25 303	661	
LTM EBITDA	26 907	72 057	68 705
Kapitał własny	420 485	406 476	373 602
Aktywa razem	608 455	528 954	576 084
Dług netto/EBITDA	0,9	0,0	0,0
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,7	0,8	0,6

XII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności spółki JHM DEVELOPMENT miały wpływ następujące czynniki:

- o Stabilny popyt na nowe mieszkania kształtujący się jednak na niższym poziomie niż w ubiegłych latach,
- o Przewaga podaży nad popytem spowodowane wysoką liczbą realizowanych nowych projektów deweloperskich przy ograniczeniu popytu,
- o Brak rządowych programów wspierających zakup mieszkań
- o Pomimo rozpoczętych obniżek stóp procentowych utrzymujący się relatywnie wysoki poziom stóp procentowych w porównaniu do pozostałych krajów Unii Europejskiej, na moment sporządzania niniejszego sprawozdania stopa referencyjna w Polsce utrzymuje się na poziomie 3,75%, podczas gdy stopa referencyjna EBC wynosi 2,15%.
- o Oddanie do użytku w 2025 roku dwóch inwestycji – Jastrzębia Góra, dla której uzyskano pozwolenie na użytkowanie w sierpniu 2025 r., co pozwoliło na wygenerowanie przychodu jeszcze w 2025 roku oraz Mszczonów, dla którego uzyskano pozwolenie na użytkowanie w grudniu 2025 r. – tak późny termin bezpośrednio wpłynął na brak możliwości zawarcia umów przenoszących własność w 2025 roku – efekt sprzedażowy będzie widoczny w I kwartale 2026 roku.
- o Kontynuowany cykl budowy nowych lokali mieszkalnych – Spółka jest w trakcie pięciu inwestycji deweloperskich w ramach których powstanie 706 lokali przewidzianych do oddania do użytku na lata 2026 - 2027 roku, wobec czego wpływ ich sprzedaży będzie dopiero widoczny w kolejnym okresie
- o Przygotowanie do uruchomienia inwestycji deweloperskich w ramach 13 projektów na około 6200 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
- o Zakup nieruchomości pod budowę projektów deweloperskich w Skierniewicach, Mszczonowie oraz Katowicach,
- o Spółka prowadziła również szereg działań mających na celu pozyskanie gruntów pod nowe projekty deweloperskie.

W efekcie w okresie sprawozdawczym sprzedano i przekazano 243 lokale mieszkalne i 197 garaży w porównaniu do sprzedaży 58 lokali mieszkalnych i 444 garaży w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Przekazania dotyczyły również gotowych do sprzedania na dzień 01.01.2025r. lokali głównie w „Osiedlu Skandynawia” w Gdańsku – I i II etap, „Osiedla Artystycznego” w Żyrardowie, Osiedla „Aura Towers” i „Nowe Wyżyny” w Bydgoszczy a także „Apartamenty Zakopiański” w Zakopanem oraz „Helenów Park” w Łodzi i „Apartamenty Mikusińskiego” w Katowicach.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

W raportowanym okresie Spółka podpisała 352 umowy deweloperskie/przedwstępne. W porównywalnym okresie poprzedniego roku podpisano 321 umów.

Na dzień 31 grudnia 2025 Spółka posiadała 238 zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich dotyczących lokali mieszkalnych i usługowych (umowy nieujęte w przychodach).

Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W raportowanym okresie czynnikiem o nietypowym charakterze była kontynuacja działań zbrojnych na Ukrainie i związane z nią skutki gospodarcze w postaci obaw nabywców mieszkań, co do zasadności inwestowania w nieruchomości.

Obecnie trudno przewidzieć jak silnie te czynniki wpłynęły na sytuację na rynku mieszkaniowym oraz na wypracowane przez Spółkę wyniki w najbliższych okresach.

Opis zmian organizacji grupy kapitałowej Spółki, w tym w wyniku połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi oraz inwestycjami długoterminowymi, a także podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności oraz wskazanie jednostek podlegających konsolidacji

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

W wyniku transakcji zakupu 1 810 200 szt. udziałów własnych przez spółkę Marywilska 44 w celu umorzenia od dotychczasowego większościowego udziałowca MIRBUD S.A. i rejestracji przez sąd obniżenia kapitału spółki w dniu 03.06.2026r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskała kontrolę nad Marywilska 44 spółka z o. o. i stała się jej jedynym wspólnikiem.

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). W dniu 14 stycznia 2026 roku (po dniu bilansowym) zawarta została umowa sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych). W dniu 6.03.2026 r. KRS zarejestrował obniżenie kapitału – na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. posiada 639 800 (sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 31 990 000 zł.

Na dzień 31 grudnia 2025r. udział Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale, zyskach i głosach Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. wynosił 100,00%.

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2025.

Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jego jednostki zależnej, ze wskazaniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Spółki

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Wobec Spółek nie toczy się postępowanie dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, którego wartość stanowiłaby co najmniej 5% kapitałów własnych.

Wobec Spółki nie toczą się również dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 5% kapitałów własnych Spółki.

Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

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

- MIRBUD S.A. na budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą zewnętrzną w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego nr 5A. Inwestycje deweloperskie realizowane były również w oparciu o wcześniej podpisane umowy na generalne wykonawstwo;
- 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,
- 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

Poniżej przedstawiono zestawienie umów dla inwestycji w trakcie realizacji na 31.12.2025r.

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 jednego budynku (II etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej	32 681
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

Informacje o zawarciu przez Spółkę jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Spółka nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi, które pojedynczo lub łącznie są znaczące i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Informacje o udzieleniu przez Spółkę lub przez jednostkę od niej zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Spółka nie udzielała poręczeń, pożyczek lub gwarancji. Istniejące poręczenie, pożyczki lub gwarancje wykazane zostały w pozostałych notach do niniejszego sprawozdania.

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

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

Wpływ na wyniki finansowe osiąganе przez Spółkę, jak i całą branżę deweloperską może mieć w szczególności kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut.

Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na przyszłe wyniki Spółki w ocenie Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. można zaliczyć:

Czynniki wewnętrzne

- kontynuacja i sprawne zakończenie prowadzonych projektów mieszkaniowych (w trakcie budowy) w Skierniewicach, Jastrzębiej Górze oraz Koninie i Żyrardowie, a także uruchamianie nowych projektów;
- sprzedaż produktów deweloperskich zakończonych w roku 2025 – w Jastrzębiej Górze i Mszczonowie oraz w roku poprzednim - w Katowicach, Skierniewicach i Łodzi;
- nabywanie nowych nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i uzyskiwanie decyzji administracyjnych oraz uzgodnień umożliwiających sprawne i efektywne rozpoczynanie procesu budowlanego na tych;
- wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania.

Czynniki zewnętrzne

- wpływ działań wojennych na Ukrainie – bezpośredni i pośredni na sytuację gospodarczą Polski,
- popyt w budownictwie mieszkaniowym,
- poziom zdolności kredytowej nabywców powiązany z poziomem stóp procentowych kredytów hipotecznych, w tym pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy ewentualnych programów rządowych
- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych),
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych,
- sprawność działania organów administracji publicznej,
- stabilność przepisów prawa związanych z uzyskiwaniem decyzji i pozwoleń w zakresie realizacji przedsięwzięć deweloperskich,
- dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych,
- poziom i warunki konkurencji,
- dostępność gruntów inwestycyjnych umożliwiających realizację zamierzeń deweloperskich,

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

- polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy pomocy państwa,
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie jest możliwe szczegółowe określenie skali skutków tych czynników na perspektywy działalności Spółki.

XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone dnia 26.03.2026r. do publikacji dnia 27.03.2026r

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