



GRUPA KAPITAŁOWA JHM DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE
ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Spis treści

Spis treści	2
I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE.....	7
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	9
Podstawowe dane jednostki dominującej	9
Przedmiot działalności.....	9
Czas trwania	9
Zarząd i Rada Nadzorcza.....	10
Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD.....	11
Podmioty zależne i metoda konsolidacji	12
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	13
Podstawa sporządzenia	13
Oświadczenia Zarządu	13
Kontynuacja działalności	13
Waluta funkcjonalna	13
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	14
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	16
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	18
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM.....	20
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	22
Wartości niematerialne	22
Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	23
Wartość firmy	24
Rzeczowe aktywa trwałe	24
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	25
Leasing	26
Nieodnawialne zasoby naturalne	26
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	27
Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego	27
Nieruchomości inwestycyjne.....	28
Zapasy	28
Należności.....	29

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.....	29
Rozliczenia międzyokresowe	29
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	30
Instrumenty finansowe	30
Kapitał własny.....	31
Kredyty bankowe i pożyczki	32
Zobowiązania.....	32
Zobowiązania warunkowe.....	32
Rezerwy	32
Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	33
Przychody	33
Koszty	34
Transakcje w walutach obcych.....	35
Podatek dochodowy.....	35
Zysk na jedną akcję.....	36
Połączenia i konsolidacja	36
Zasada zakazu kompensat.....	38
Rachunek przepływów pieniężnych	38
Pozycje wyjątkowe	39
Segmenty z działalności.....	39
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie.....	39
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	40
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.....	40
XI. WPŁYW KLUCZOWYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ NA WYNIK FINANSOWY W 2025 ROKU	41
XII. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	44
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	44
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	46
Nota 3. Wartości niematerialne	49
Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych	50
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności.....	51

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	51
Nota 7. Aktywa biologiczne	53
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	53
Nota 9. Zapasy	54
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	55
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	55
Nota 12. Kapitały	55
Nota 13. Rezerwy	57
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań.....	57
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	60
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	61
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	62
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	63
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	64
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	64
Nota 21. Przychody i koszty finansowe	67
Nota 22. Podatek dochodowy	68
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	70
Nota 24. Zysk na jedną akcję	70
Nota 25. Segmenty operacyjne	71
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi	75
Nota 27. Transakcje z członkami Zarządu, Rady Nadzorczej i kluczowego personelu kierowniczego	76
Nota 28. Instrumenty finansowe.....	77
Nota 29. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	80
Nota 30. Struktura zatrudnienia.....	80
Nota 31. Dywidendy deklarowane i wypłacone	80
Nota 32. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	80
Nota 33. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	81
Nota 34. Sprawy sądowe	82

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 35. Zobowiązania warunkowe	83
Nota 36. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	84
Nota 37. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	84
Nota 38. Połączenia przedsięwzięć	84
Nota 39. Planowane istotne nakłady na inwestycje.....	84
Nota 40. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	84
Nota 41. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	85
Ryzyko zmiany stóp procentowych	86
Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany	87
Ryzyko zmiany kursów walut.....	87
Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	88
Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej	88
Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	88
Ryzyko związane wpływem wojny w Ukrainie	89
Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej	89
Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie	90
Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	90
Ryzyko związane z koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną.....	91
Ryzyko związane ze zmianami prawa, w szczególności prawa podatkowego	91
Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości.....	91
Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	92
Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	92
Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	93
Ryzyko związane w finansowaniu rozwoju kredytami bankowymi.....	93
Ryzyko związane z konkurencją w sektorze deweloperskim	94
Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej.....	94
Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....	95
Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	95
Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	96

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych	96
Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym	96
Ryzyko niezyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej	97
Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy i brakiem odbudowy Centrum Handlowego Marywilska 44	97
Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego MARYWILSKA 44.....	97
Nota 42. Zarządzanie kapitałem	98
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	99

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	od 01.01.2025 do 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	143 971	301 479	33 978	70 043
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 508	37 476	3 896	8 707
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 469	28 047	3 415	6 516
Zysk (strata) netto	11 814	22 277	2 788	5 176
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	11 814	22 277	2 788	5 176
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	112 508	99 114	26 552	23 027
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-22 153	-60	-5 228	-14
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-90 989	-36 594	-21 474	-8 502
Przepływy pieniężne netto razem	-634	62 459	-150	14 511
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,17	0,32	0,04	0,07
Zysk (strata) rozdzielony na jedną akcję w PLN/EURO	0,17	0,32	0,04	0,07

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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	727 771	773 918	172 184	181 118
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	283 739	244 963	67 130	57 328
Zobowiązania długoterminowe	181 471	116 595	42 934	27 287
Zobowiązania krótkoterminowe	90 752	111 752	21 471	26 153
Kapitał własny	444 032	528 956	105 054	123 790
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	40 930	40 487
Liczba akcji w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,42	7,64	1,52	1,79
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,42	7,64	1,52	1,79

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Podstawowe dane jednostki dominującej



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

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

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

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

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

Czas trwania

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Zarząd i Rada Nadzorcza

Tabela: Skład Zarządu i Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2025r.

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

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

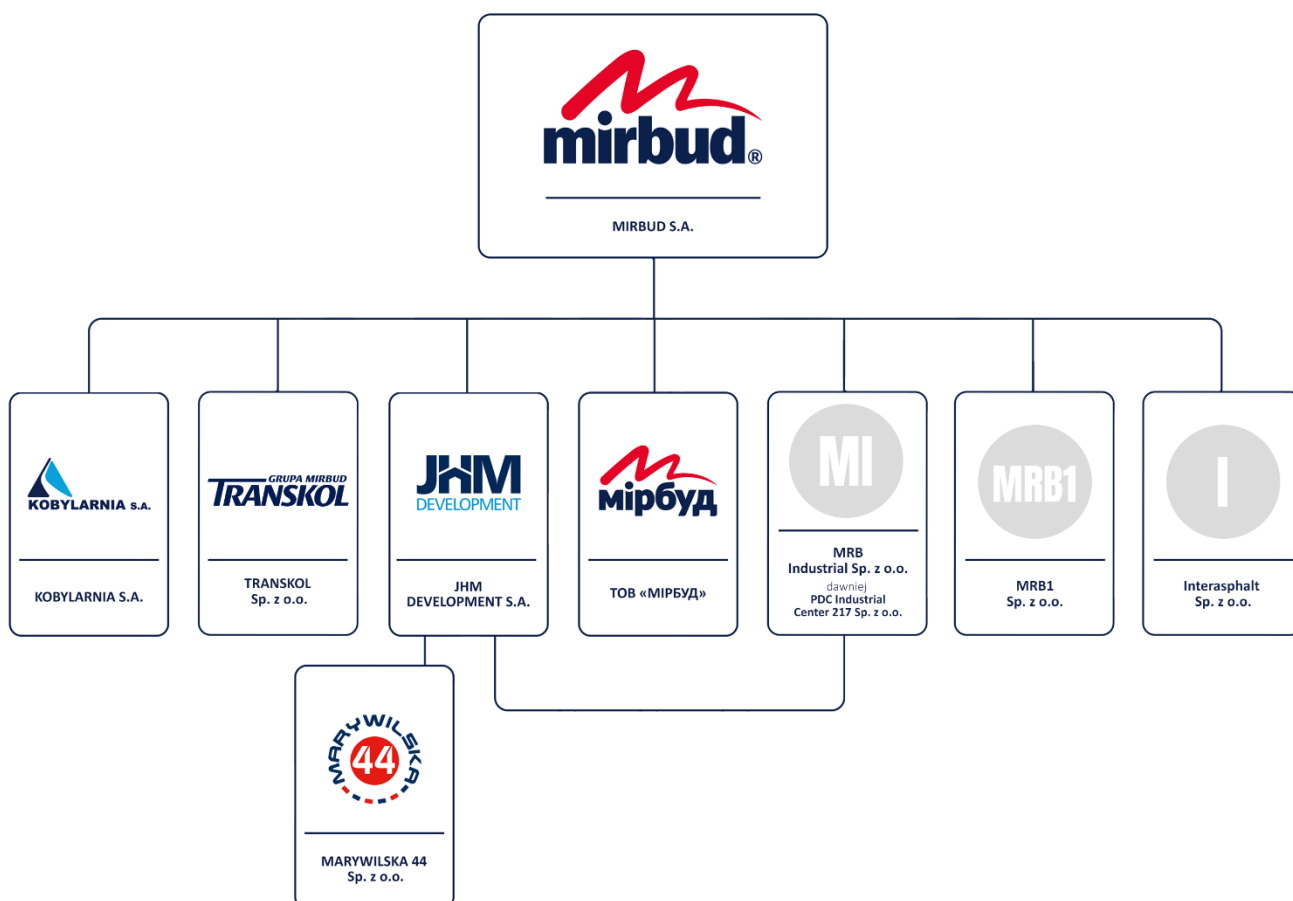
Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD

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

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

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

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień sporządzenia sprawozdania



SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

W dniu 24.07.2025 r. podjęta została uchwała NZW nr 1/7/2025 wyrażająca zgodę na nabycie od wspólnika 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów własnych Spółki, o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) celem ich umorzenia za wynagrodzeniem,

Dnia 14 stycznia 2026r. została zawarta umowa sprzedaży 700.000szt. udziałów spółki Marywilska 44 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. 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%.

Spółka koncentruje swoją działalność operacyjną w segmencie najmu powierzchni komercyjnych. Od początku istnienia

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

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

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

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

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 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
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	143 971	301 479
Koszt własny sprzedaży	18	-102 316	-203 140
Zysk brutto na sprzedaży		41 655	98 338
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		-225
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	11 699	147 722
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-36 846	-208 359
EBIT		16 508	37 476
Przychody finansowe	21	5 091	4 628
Koszty finansowe	21	-7 130	-14 058
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		14 469	28 047
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-2 655	-5 769
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		11 814	22 277
<u>Działalność zaniechana</u>			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>		<u>11 814</u>	<u>22 277</u>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			-9 860
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>11 814</u>	<u>32 137</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Inne całkowite dochody netto	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		11 814	22 277
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			-9 860
Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	11 814	32 137

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>0,17</u>	<u>0,46</u>
Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej			

Zysk (strata) na jeden udział		<u>0,17</u>	<u>0,46</u>
--------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		<u>0,17</u>	<u>0,46</u>
--	--	-------------	-------------

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

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	24	<u>0,17</u>	<u>0,46</u>
---	-----------	--------------------	--------------------

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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		209 768	220 477
Rzeczowe aktywa trwałe	1	25 451	32 344
Nieruchomości inwestycyjne	2	174 606	176 236
Wartości niematerialne	3	56	25
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	2 796	
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5		
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	1 824	975
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	8	1 123	
Aktywa biologiczne	7		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	5 036	10 898
Aktywa obrotowe		518 003	553 441
Zapasy	9	391 007	341 294
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	1 653	
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	54 893	141 065
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	8	14 149	72 547
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	70 449	71 083
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11		
Aktywa razem	-	727 771	773 918

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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	444 032	528 956
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej			
Pozostałe kapitały rezerwowe		259 218	333 678
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		271 032	355 956
<i>zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		<i>11 814</i>	<i>22 277</i>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		444 032	528 956
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		190 873	132 304
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	9 047	15 661
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	355	48
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	171 673	111 985
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	9 798	4 610
Rozliczenia międzyokresowe			
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		92 866	112 659
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	2 044	779
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	3 397	49 936
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	87 363	54 953
Rozliczenia międzyokresowe		71	127
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	-8	6 863
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11		
Razem zobowiązania	-	283 739	244 963
Razem kapitały i zobowiązania	-	727 771	773 918

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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	14 469	28 047
Korekty razem	109 971	-27 383
Amortyzacja	7 848	2 718
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	-1	-5
Zysk / strata z tytułu utraty kontroli w wyniku likwidacji		
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej (dywidenda; majątek po likwidacyjny)	2 236	138 816
Koszty finansowania zewnętrznego	8 992	9 462
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	35 894	-74 472
Zmiana stanu należności	46 156	-50 313
Zmiana stanu zapasów	-49 714	17 366
Zmiana stanu rezerw	1 572	-1 051
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych		
Inne zmiany w kapitale obrotowym	56 988	-69 903
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	124 440	664
Zapłacony podatek dochodowy	-11 932	-5 577
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	112 508	-4 913
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-704	-20 427
Sprzedaż wartości niematerialnych		
Nabycie wartości niematerialnych	-59	-24
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	1 406	162 738
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		
Sprzedaż aktywów finansowych		9 693
Nabycie aktywów finansowych		
Splata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych		
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym		
Sprzedaż pozostałych inwestycji- udziały		
Nabycie pozostałych inwestycji- udziały	-22 796	
Otrzymane dywidendy		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Otrzymane odsetki		
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej		35 884
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną		5
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-22 153	187 869
Wpływy od akcjonariuszy		
Zakup udziałów własnych w celu umorzenia	-90 510	-90 510
Wpłaty na rzecz właścicieli	-6 228	-19 388
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	68 488	25 622
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-64 581	-56 809
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu	-2 461	-3 881
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych		
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych	60 000	
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych	-45 000	-5 000
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych		
Odsetki zapłacone i inne wydatki z tytułu zadłużenia	-10 698	-9 462
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	1	
Środki pieniężne z działalności finansowej	-90 989	-159 427
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	71 083	47 554
Zmiana poziomu środków pieniężnych na skutek utraty kontroli.		
<u>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów środków pieniężnych netto</u>	<u>-634</u>	<u>23 528</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych		
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych	-634	23 528
Środki pieniężne na koniec okresu	70 449	71 083
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	11 936	3 880

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Udziały (akcje) własne M44	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01.01.2025	173 000	108 793		-90 510	315 395	22 277		528 956
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy					16 049	-16 049		
Łączne zyski (straty) za okres						11 814		11 814
Inne całkowite dochody								
Całkowite dochody za okres								
Wkłady właścicieli		-90 510		-90 510				-181 020
Wypłaty na rzecz właścicieli						-6 228		-6 228
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli								
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				181 020	-90 510			90 510
Stan na 31.12.2025	173 000	18 283			240 934	11 814		444 032

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

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

niematerialnych i prawnych.

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

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

Wartość firmy

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

Leasing

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

Na moment pierwszego ujęcia, ujmowane jest zobowiązanie z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej płatności leasingowych w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą procentową jednostki. W skład płatności leasingowych wchodzi: stałe opłaty pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem indeksu lub stawki obowiązujących na datę rozpoczęcia trwania umowy, kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej; cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji. Jednocześnie wykazane zostaje aktywo z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowane o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty 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 krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, należna do zapłaty, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

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

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wycena zapasów na dzień bilansowy następuje wg cen nabycia lub zakupu, kosztu wytworzenia nie wyższych jednak od cen ich sprzedaży netto (wartości netto możliwej do uzyskania). Wartość netto możliwa do uzyskania

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

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

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

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

Należności

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

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

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

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

Przychody

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

-
- 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 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,

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

Podatek dochodowy

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

własnego, nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze uregulowanie rozlicza się w ramach kapitału własnego. Wewnątrzgrupowe transakcje i rozrachunki oraz niezrealizowane zyski na transakcjach między jednostkami grupy są eliminowane.

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

Zasada zakazu kompensat

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

tego okresu.

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

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

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

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

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

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Jednostka nie wprowadziła w bieżącym roku zmian w polityce rachunkowości.

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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

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

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

Działalność deweloperska

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

- Stabilny popyt na nowe mieszkania kształtujący się na niższym poziomie niż w ubiegłych latach,
- Przewaga podaży nad popytem spowodowana wysoką liczbą realizowanych nowych projektów deweloperskich przy ograniczeniu popytu,
- Brak rządowych programów wspierających zakup mieszkań,
- 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%.
- 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 sprzedaży będzie widoczny w I kwartale 2026 roku,

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

- Kontynuowany cykl budowy nowych lokali mieszkalnych- Spółka jest w trakcie realizacji (trwające prace budowlane) pięciu inwestycji deweloperskich (Skierniewice, Jastrzębia Góra, Konin, Żyrardów) w ramach których wybudowane zostanie 706 lokali przewidzianych do użytku na lata 2026-2027,
- 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 (przygotowanie do rozpoczęcia prac budowlanych),
- Zakup nieruchomości pod budowę projektów deweloperskich w Skierniewicach, Mszczonowie oraz Katowicach,
Spółka prowadziła również szereg działań mających na celu pozyskanie gruntów pod nowe projekty deweloperskie.

Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie

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

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

Znaczące umowy o roboty budowlane

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

- MIRBUD S.A. na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i infrastrukturą zewnętrzną w Skierniewicach przy ul. Jana III Sobieskiego 5A,
- PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i parkingami oraz przebudową i rozbudową układu drogowego w Koninie przy ul. Nefrytowej, Topazowej i Cyrkoniowej,
- WAMA Construction Sp. z o.o. na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Żyrardowie przy ul. Stanisława Wyspiańskiego 8.

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

Poniżej przedstawiono zestawienie obowiązujących umów na generalne wykonawstwo na 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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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

Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych

W 2025 roku skala działalności segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych została znacząco ograniczona oraz pogorszeniu uległy związane z nią wyniki w związku ze zdarzeniem z dnia 12 maja 2024 roku – pożarem i całkowitym zniszczeniem Centrum Handlowego MARYWILSKA 44.

W następstwie tego zdarzenia podjęta została decyzja o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Efektem zmian była reorganizacja majątku spółki Marywilska 44 poprzez sprzedaż: nieruchomości w Ostródzie na rzecz Spółki MIRBUD S.A., nieruchomości w Starachowicach i Skierniewicach na rzecz Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. oraz nieruchomości w Rumi na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej MIRBUD. Zdarzenia te miały miejsce w 2024r.

Obecnie spółka Marywilska 44 koncentruje swoją działalność na zarządzaniu kompleksem handlowym Marywilska 44 na który na dzień publikacji sprawozdania składają się Park Handlowy Marywilska 44 oraz Tymczasowe Miasteczko Kontenerowe, gdzie swoją działalność przenieśli kupcy wynajmujący lokale w zniszczonym obiekcie. Zarząd Spółki prowadzi działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

XII. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Wartość księgowa netto	765	12 540	18 340		389	286	24		32 344
Stan na 31.12.2025									
Koszty	765	14 344	19 080	-	1 123	485	24	-	35 820
Zwiększenia w tym:			686		18	288			992
-nabycia			686		18	288			992
nabycia jednostki powiązane									
Zmniejszenia w tym:			-6			-89			-95
-inne			-6			-89			-95
Umorzenie	-	-2 215	-7 367	-	-788	-	-	-	-10 369
Zwiększenia w tym:		-412	-7 307		-71				-7 790
-amortyzacja		-412	-7 313		-71				-7 796
Zmniejszenia									
-inne			6						6
Odpisy aktualizujące									
Różnice kursowe									
Wartość netto	765	12 128	11 713	-	335	485	24	-	25 451

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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	25 451	32 344
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze		
Razem	25 451	32 344
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	10 242	10 519

Wartość środków trwałych na dzień 31.12.2025 roku wynosi **25 451 tys. zł** co stanowi spadek w stosunku do 31.12.2024 o **-6.893 tys. zł**. Zmiana wartości tej grupy aktywów wynika głównie z amortyzacji środków trwałych, w tym przede wszystkim amortyzacji kontenerów handlowych w ramach Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego zlokalizowanego przy ulicy Marywilskiej 44 w Warszawie.

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	grunty zabudowane budynkami i budowlami	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2024	21 944	135 113	354 796	511 853
Nabycia nowych nieruchomości		14 909	764	15 672
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów				
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek				
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej		-3 881	-131 942	-135 823
- w tym zniszczenie		-3 881	-131 942	-135 823
Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów/ŚT			-1 746	-1 746
Sprzedaż			-181 502	-181 502
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany/Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu		-32 219		-32 219
Stan na 31-12-2024	21 944	113 922	40 371	176 236
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	-1 773	642	3 316
- w tym zniszczenie				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów / ŚT	-4 053			-4 053
Sprzedaż			-1 406	-1 406
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany/wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej w związku z obniżką czynszu dzierżawnego		513		513
Stan na 31-12-2025	22 338	112 662	39 607	174 606

Wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31.12.2025 roku wynosi **174 606 tys. zł** co stanowi spadek w stosunku do 31.12.2024 o **-1.630 tys. zł**. Na zmianę wartości nieruchomości inwestycyjnych miały wpływ przede wszystkim:

- -4.053 tys. zł przeniesienie zabudowanej nieruchomości gruntowej w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów ze względu na rozpoczęcie na tym terenie inwestycji deweloperskiej,
- +3.829 tys. zł odpisy aktualizujące wartość nieruchomości gruntowych w Skierniewicach, Rawie Mazowieckiej i Woli Pękoszewskiej i Warszawie ul. Marywilska 44 w związku z nową wyceną nieruchomości w oparciu o sporządzone operaty szacunkowe,
- -1.406 tys. zł sprzedaż lokalu użytkowego w Skierniewicach przy ul. Reymonta.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku aktywa sklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

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

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Własne	77 541	77 222
Użytkowane na podstawie leasingu, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	97 065	99 014
Razem	174 606	176 236

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Aktywowane koszty leasingu	-2 461	-3 881
Zmiany wartości aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej	513	-32 219
Razem	-1 948	-36 100

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych 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	174 606	176 236
Przychody z czynszów	9 811	30 964
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-11 787	-17 066
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów	-2 461	
Razem:	-4 437	13 897
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania		

Główną przyczyną ujemnego wyniku na działalności z najmu w okresie objętym sprawozdaniem finansowym był pożar i całkowite zniszczenie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44.

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
I		
II		
III	174 606	176 236
Razem	174 606	176 236

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

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

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01.01.2024			174			
Koszty			1 517			1 566
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 343			-1 343
Wartość księgowa netto			174			174
Zwiększenia						
Zmniejszenia			-150			-150
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-150			-150
Różnice kursowe						
Stan na 31.12.2024			25			25
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
Stan na 31.12.2025						
Koszty			1 600			1 600
Zwiększenia w tym:			83			83
-nabycia			83			83
Zmniejszenia w tym:						
-inne						
Umorzenie			-1 544			-1 544
Zwiększenia w tym:			-52			-52
-amortyzacja			-52			-52
Zmniejszenia						
Odpisy aktualizujące						
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	-	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		
Razem	56	25
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Koszty	1 396	1 396
Umorzenie	-1 396	-1 371
Razem	0	25

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

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

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

W dniu **3 listopada 2025 r.**, na podstawie umowy sprzedaży udziałów, Spółka **JHM DEVELOPMENT S.A.** nabyła od **PG Dutch Holding B.V.** z siedzibą w Amsterdamie **6 148 udziałów** w spółce **MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o.** (poprzednia nazwa: *PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.*) o łącznej wartości nominalnej **307 400 zł**. Spółka MRB Industrial Sp. z o. o. to podmiot którego celem była budowa, komercjalizacja i docelowo sprzedaż obiektu magazynowo położonego w Bolesławcu.

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%

Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych	Hakamore Sp. z o.o.	MRB Industrial Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01.01.2024	955	9 675	10 630
Zwiększenia			
Zmniejszenia	-955	-9 675	-10 630

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Różnice kursowe

Stan na 31.12.2024

Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym

Dopłaty do kapitałów

Odwroćenia odpisów aktualizujących

Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą

Przekwalifikowania do innych kategorii

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

2 796

2 796

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>40 744</u>	<u>68 518</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	520	481
należności handlowe od pozostałych jednostek	1 516	2 443
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	55 830
inne należności od pozostałych jednostek	3 814	242
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	14 126	4 700
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	769	4 822
należności sporne dochodzone na drodze sądowej		
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		
Razem	41 445	69 493

Wartość należności handlowych i pozostałych na dzień 31.12.2025 roku wynosi **41 445 tys. zł** co stanowi spadek w stosunku do 31.12.2024 o **-28 048 tys. zł**. Na zmianę wartości należności handlowych i pozostałych miały wpływ przede wszystkim:

- -55.830 tys. zł spłata należności z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej,
- +29.426 tys. zł kwoty przekazane jako zaliczki na zakup nieruchomości i udziałów
- -4.053 tys. zł spadek należności budżetowych wynikających z nierozliczonych nadwyżek naliczonego podatku VAT nad należnym,
- +3.572 tys. zł wzrost należności związanych z oczekiwanym odszkodowaniem za wywłaszczenie z działek gruntu.

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Należności brutto	42 072	70 186
nieprzeterminowane	41 126	69 050
wymagalne do 1 miesiąca	35 542	8 462
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	704	2 849
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	4 160	56 730
wymagalne od 1 roku do 5 lat	719	1 009
przeterminowane, w tym:	947	1 136
przeterminowane do 1 miesiąca	180	237
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	99	96
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	50	102
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	618	702
odpis aktualizujący należności	-421	-543
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-206	-151
Należności netto	41 445	69 493

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2024	-830	-	-	-830
Zwiększenia	-238			-238
Rozwiązania	207			207
Wykorzystania	168			168
Stan na 31-12-2024	-693	-	-	-693
Zwiększenia	-265			-265
Rozwiązania	165			165
Wykorzystania	166			166
Stan na 31-12-2025	-628	-	-	-628

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych

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

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

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

Współczynnik niewypełnienia 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					142

Nota 7. Aktywa biologiczne

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła

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

Inne aktywa	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Inne aktywa długoterminowe	1 123	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	1 123	
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		
Inne aktywa krótkoterminowe	14 149	72 547
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	1 233	519
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane	12 916	72 028
Razem	15 272	72 547

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

Główną wartość pozycji *Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane* stanowiło ujęte w 2024 roku w przychodach, należne zgodnie z szacunkiem Zarządu Spółki Marywilska 44, ale nieotrzymane odszkodowanie od ubezpieczyciela w związku ze szkodą – pożarem Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 z dnia 12 maja 2024r. Wartość pozycji na dzień bilansowy wynosi 12.916 tys. zł. .

Wzrost wartości pozycji *Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe* na dzień 31.12.2025 w stosunku 31.12.2024 o **+1.097 tys. zł.** wynika głównie z poniesionych kosztów w związku z emisją obligacji serii F, które będą rozliczane w okresie do roku.

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

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

Na pozycję *Półprodukty i produkty w toku* składają się głównie poniesione nakłady na realizację inwestycji deweloperskich, których budowa nie została zakończona. Wzrost wartości pozycji półprodukty i produkty w toku w stosunku do jej stanu na 31.12.2024r. o **+2 417 tys. zł, co** wynika z realizacji w 2025r. inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Koninie i Jastrzębiej Górze etap II.

Na pozycję *Towary* składają się grunty nabyte dla celu realizacji inwestycji deweloperskich. Wzrost wartości pozycji towary w stosunku do 31.12.2024r. o **+24.643 tys. zł** spowodowany był zakupem nieruchomości gruntowych w Skierniewicach przy ul. Mszczonowskiej, w Mszczonowie przy ul. Olchowej i Dworcowej 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 wartości o **+22.654 tys. zł** w efekcie oddania do użytkowania inwestycji w Jastrzębiej Górze etap I oraz inwestycji w Mszczonowie, gdzie dla inwestycji w Mszczonowie nie rozpoczął się proces przekazywania mieszkań nabywcom.

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym nie były tworzone odpisy aktualizujące wartość zapasów – nie stwierdzono spadku wartości posiadanych zapasów.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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	6 606	12 020
Lokaty terminowe	51 907	55 183
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu		
Inne aktywa pieniężne	11 936	3 880
Razem	70 449	71 083

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

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

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

Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	259 218	333 678
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej		
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		
Zysk (strata) netto bieżącego okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	11 814	22 277
Różnice kursowe z przeliczenia		
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli		
Razem	444 032	528 956

Struktura kapitału podstawowego JHM DEVELOPMENT S.A.	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	2008-05-27	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	2009-01-14	Wkład pieniężny

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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
		-62 500		2014-09-24	obniżenie wartości nominalnej
obniżenie					
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50	2014-09-24	scalenie
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	2014-09-24	scalenie
Razem po scaleniu	69 200	173 000	2,50		
Razem na początek okresu 01.01.2025	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu 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	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 2025 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>355</u>	<u>48</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	120	48
pozostałe rezerwy długoterminowe	235	
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>2 044</u>	<u>779</u>
rezerwa na odprawy emerytalne		
rezerwy na naprawy gwarancyjne		
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych		
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 044	779
<u>Razem</u>	<u>2 399</u>	<u>827</u>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>171 673</u>	<u>111 985</u>
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, w tym :	94 536	96 554
-zobowiązania wynikające z wyceny długoterminowych umów dzierżawy zgodnie z MSSF 16	94 536	96 554
Pozostałe zobowiązania finansowe	-1 794	330
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>3 397</u>	<u>49 936</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych		1 697
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	518	442
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		
Wyemitowane papiery dłużne	142	45 185
Zobowiązania z tytułu leasingu, w tym	2 530	2 459
-zobowiązania wynikające z wyceny krótkoterminowych umów dzierżawy zgodnie z MSSF 16	2 530	2 459
Pozostałe zobowiązania finansowe	207	154
<u>Razem</u>	<u>175 070</u>	<u>161 921</u>

Wartość zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2025 roku wynosi **175.070 tys. zł** co stanowi wzrost w stosunku do 31.12.2024 roku o **+13.149 tys. zł**. Na zmianę wartości zobowiązań finansowych miały wpływ przede wszystkim:

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

- +60.000 tys. zł zaciągnięcie zobowiązań w związku z emisją nowych obligacji serii F,
- -45.000 tys. zł spłata zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii E,
- +3.907 tys. zł zaciągnięcie zobowiązań kredytowych w związku z finansowaniem projektów deweloperskich w Jastrzębiej Górze, Mszczonowie oraz Skierniewicach,
- -1.948 tys. zł zmiana wartości zobowiązania z tytułu leasingu – wycena długoterminowej umowy dzierżawy gruntu przy ulicy Marywilskiej 44 w Warszawie kwalifikowanej zgodnie z MSSF 16 jako leasing.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zobowiązania finansowe obejmują m.in.:

- 97.065 tys. zł wycena zobowiązań z tytułu umowy dzierżawy terenu przez Spółkę MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. zakwalifikowane zgodnie z MSSF16 jako zobowiązanie leasingowe,
- 60.142 tys. zł zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii F,
- 19.450 zobowiązania z tyt. kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez JHM DEVELOPMENT S.A. w związku z finansowaniem projektów deweloperskich w Jastrzębiej Górze, Mszczonowie i Skierniewicach.
- -1.587 tys. zł pozostałe - wycenę kredytów i obligacji.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych stanowią zobowiązania Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z tytułu emisji obligacji serii F – wartość emisji wyniosła 60 000 tys. zł. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych na dzień 31.12.2024r. stanowiły zobowiązania Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z tytułu emisji obligacji serii E – wartość emisji 50 000 tys. zł.- które to zostały wykupione w całości przez Spółkę dnia 17 czerwca 2025r.

Na dzień 31.12.2025r. wartość kredytów i wyemitowanych instrumentów dłużnych została wyceniona w zamortyzowanym koszcie zgodnie z MSSF 9. Przeprowadzona wycena wykazała niższą wartość zobowiązań finansowych z tytułu kredytów i obligacji – ich wartość zmniejszyła się o 2.124 tys. zł w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2024 r.

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu	Pozostałe	Razem
Stan na 01.01.2024	46 729	-	50 206	135 113	1 068	233 117
Naliczone odsetki	6 760		6 421	4 735		17 916
Zapłacone odsetki	-6 760		-6 110	-4 735		-17 605
Zaciągnięcia	25 622		185		2 181	27 987
Spłaty	-56 809		-5 206	-36 100	-1 068	-99 183
Średni stan zobowiązań	31 136		47 788	117 063		195 987
Realna stopa procentowa	21,71%		13,44%	4,04%		9,14%
Stan na 31.12.-2024	15 543	-	45 185	99 013	2 181	161 921
minimalne opłaty do miesiąca				205		205
minimalne opłaty do 3 miesięcy	109			410		519
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	333		45 185	1 844		47 362
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	11 813			52 484		64 298

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

minimalne opłaty						
powyżej 5 lat	3 287			44 070		47 357
odsetki płatne do 1 roku	934		4 793			5 727
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	2 395					2 395
odsetki płatne powyżej 5 lat	584					584
Przybliżona wartość						
godziwa	15 105		45 292	99 014		168 445
Stan na 01.01.2025	15 543	-	45 185	99 013	2 181	161 921
Naliczone odsetki	3 302		5 503			8 805
Zapłacone odsetki	-3 302		-5 503			-8 805
Zaciągnięcia	68 488		60 142	513	-1 587	127 556
Splaty	-64 581		-45 185	-2 461	-2 181	-114 407
Średni stan zobowiązań	17 496		82 734	98 296		198 526
Realna stopa procentowa	18,87%		6,65%	0,00%		4,44%
Stan na 31.12.2025	19 450	-	60 142	97 065	-1 587	175 070
minimalne opłaty do miesiąca				211		211
minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy	128			1 054	1 587	2 769
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	391			1 265		1 655
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	16 487		60 000	10 118		86 605
minimalne opłaty powyżej 5 lat	2 444			84 418		86 862
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	97 065		202 611

Obligacje serii E

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

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiązał się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

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

Obligacje serii F

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

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

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

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania długoterminowe	9 798	4 610
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	9 798	3 684
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych		
Zobowiązania krótkoterminowe	87 363	54 953
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	4 337	6 626
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	2 736	1 697
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		126
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	12 572	10 920
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Zaliczki otrzymane	61 863	28 907
Zobowiązania wekslowe		
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	1 422	1 375
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	386	405
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	3 468	4 520
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	580	378
Razem	97 161	59 563

Wartość zobowiązań handlowych i pozostałych na dzień 31.12.2025 roku wynosi **97.161 tys. zł** co stanowi wzrost w stosunku do 31.12.2024 roku o **+37.598 tys. zł**. Na wzrost wartości zobowiązań handlowych i pozostałych miały wpływ przede wszystkim wzrost wartości pozycji Zaliczki *otrzymane to skutek zwiększenia wartości dokonanych* wpłat od nabywców mieszkań na poczet umów deweloperskich, gdzie jeszcze nie miało miejsce przeniesienie własności tych lokali (wpłaty te kwalifikowane są jako zaliczki) oraz wzrost wartości Kwoty *zatrzymane do jednostek pozostałych* wynikający ze zwiększenia wartości kaucji wpłaconych przez najemców na poczet nowych umów wynajmu miejsc handlowych w ramach kompleksu Marywilska 44.

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania	97 161	59 563
nieprzeterminowane	96 607	59 548
wymagalne do 1 miesiąca	9 166	11 985
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	8 631	8 972
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	68 280	33 481
wymagalne od 1 roku do 5 lat	10 530	5 110
przeterminowane do 1 miesiąca	493	15
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy		
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy		
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	61	
Przeterminowane razem	554	15

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Przychody rozliczane w czasie	89	138
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
Pozostałe pozycje	490	240
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	137 199	285 942
- do jednostek powiązanych	1 946	1 059
- do pozostałych jednostek	135 253	284 883
Przychody netto ze sprzedaży towarów	6 772	15 537
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	6 772	15 537
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	143 971	301 479

W 2025 roku przychody ze sprzedaży wyniosły **143.971 tys. zł** co stanowi spadek w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku o **-157.507 tys. zł**. Na spadek przychodów ze sprzedaży miały wpływ głównie:

- 142.819 tys. zł niższe przychody zrealizowane w ramach działalności deweloperskiej wynikające ze spadku ilości sprzedanych (przekazanych) lokali mieszkalnych i miejsc postojowych. W 2025 roku przeniesiono własność 243 lokali mieszkalnych i 197 miejsc postojowych w stosunku do 581 lokali mieszkalnych i 444 miejsc postojowych w 2024 roku. Odnotowany spadek ilości sprzedanych lokali wynika m.in. z faktu, że oddanie inwestycji w Mszczonowie i przekazania lokali klientom zaplanowane na ostatni kwartał 2025r.- w wyniku otrzymania pozwolenia na użytkowanie dopiero w połowie grudnia 2025r. - wpłynęło na brak możliwości zawarcia umów przenoszących własność w 2025 roku – efekt sprzedażowy tej inwestycji będzie widoczny w I kwartale 2026 roku,
- 14.305 tys. zł spadek przychodów w segmencie najmu nieruchomości wynikający ze znacznego zmniejszenia skali działalności. Wpływ na spadek skali działalności segmentu miała przede wszystkim utrata kluczowego aktywa segmentu - Centrum Handlowe MARYWILSKA 44, które zostało zniszczone w wyniku pożaru w dniu 12 maja 2024 roku. Dodatkowo w wyniku zmian strategii działania segmentu wynajmu powierzchni komercyjnych sprzedano część nieruchomości inwestycyjnych (obiekty w Ostródzie oraz Rumi), co również przełożyło się na spadek przychodów uzyskiwanych z działalności związanej z najmem powierzchni komercyjnych.

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	137 199	285 942

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

- sprzedaż krajowa	137 199	285 942
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	6 772	15 537
- sprzedaż krajowa	6 772	15 537
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	143 971	301 479

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	-95 402	-187 604
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-95 402	-187 604
Wartość sprzedanych towarów	-6 914	-15 537
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-6 914	-15 537
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	-102 316	-203 140

Koszty własne sprzedaży wyniosły **102.316 tys. zł** i były niższe w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku o **-100.825 tys. zł**. Spadek kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług jest bezpośrednio związany ze spadkiem skali działalności w efekcie czynników opisanych w notce 17. Przychody ze Sprzedaży.

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	-95 402	-187 604
- koszty własne sprzedaży krajowej	-95 402	-187 604
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-6 914	-15 537
- koszty własne sprzedaży krajowej	-6 914	-15 537
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-102 316	-203 140

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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	-7 848	-2 718
Zużycie materiałów i energii	-3 414	-6 312
Usługi obce	-115 275	-117 719
Podatki i opłaty, w tym:	-3 300	-4 331
Wynagrodzenia	-9 610	-10 378
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-1 281	-1 331
Pozostałe koszty rodzajowe	-6 656	-6 254
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-6 914	-15 537
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0
Razem	-154 298	-164 581

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	-102 316	-203 140
W zmianie stanów aktywów	-27 997	62 909
W kosztach sprzedaży	-7 234	-7 846
W kosztach ogólnych zarządu	-16 751	-16 504
W innych pozycjach		
Razem:	-154 298	-164 581

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

W bieżącym ani poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

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	-7 234	-7 846
Koszty zarządu	-16 751	-16 504
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-224	-215
Odwrocenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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 wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej	-2 461	-36 100
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		-131 942
Wynik z tyt. utraty nieruchomości inwestycyjnych		-3 117
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki, poręczenia		
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Wynik finansowy na utracie kontroli		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwroćenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej		-5
Wycena kredytów		
Inne przychody	5 875	147 722
Inne koszty	-10 177	-12 856
Przychody razem	11 699	147 722
Koszty razem	-36 846	-208 584

Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej wyniosły 11.699 tys. zł i były niższe o 136.023 tys. zł w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej wyniosły 36.846 tys. zł, co oznacza spadek o 171.738 tys. zł rok do roku.

Zmiana poziomu obu kategorii wynika przede wszystkim z braku zdarzeń jednorazowych, które istotnie wpłynęły na wyniki roku 2024. W poprzednim okresie sprawozdawczym ujęto skutki pożaru Centrum Handlowego Marywilka 44, co przełożyło się na znaczące wartości w pozycjach „Inne przychody” oraz „Inne koszty”. Zdarzenia te obejmowały:

- rozpoznanie szacunkowego przychodu z tytułu odszkodowania za zniszczony majątek w wysokości 110.028 tys. zł, ustalonego na podstawie przewidywanej wartości świadczenia wynikającej z obowiązującej polisy ubezpieczeniowej,
- odpis wartości bilansowej zlikwidowanego majątku całkowicie zniszczonego w pożarze z 12 maja 2024 r. w kwocie 131.942 tys. zł, ujęty w pozycji „Wynik z tytułu utraty nieruchomości inwestycyjnych”,
- aktualizację wartości prawa do użytkowania nieruchomości wynikającego z długoterminowej umowy dzierżawy z Miastem Stołecznym Warszawa i MPR w wysokości 32.219 tys. zł, będącą konsekwencją podpisania aneksu do umowy po zdarzeniu.

W efekcie, bieżący okres nie zawiera zdarzeń o podobnej skali, co skutkuje istotnym obniżeniem zarówno pozostałych przychodów, jak i pozostałych kosztów w ujęciu rok do roku.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych (pozostałe przychody i koszty operacyjne)	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		148 000
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych	1 406	14 750
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych		-149 909
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych	-1 406	-14 392
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej do jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej do pozostałych		
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	5 777	
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-2 461	-36 100
<u>Wynik na inwestycjach w nieruchomości</u>	<u>3 316</u>	<u>-37 651</u>

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 do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki, poręczenia do jednostek powiązanych	878	1 546
Odsetki do jednostek pozostałych	1 725	2 364
Przychody ze sprzedaży udziałów do jednostek powiązanych	2 489	9 693
Koszty związane ze sprzedażą udziałów do jednostek powiązanych		-9 675
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		669
Dodatnie różnice kursowe		434
Ujemne różnice kursowe		-403
<u>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</u>	<u>5 091</u>	<u>4 628</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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	4 587	146 248
Razem	5 875	147 722

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	-1 444
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-8 901	-11 412
Razem	-10 177	-12 856

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

Nota 21. Przychody i koszty finansowe

Koszty finansowe	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Odsetki od kredytów	-619	-2 042
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		-4 735
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych		
Pozostałe odsetki (prowizje) dla pozostałych jednostek	-47	-11
Wycena instrumentów kapitałowych		
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Różnice kursowe od zobowiązań finansowych

Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie	-347	-1 361
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych	-673	-496
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-428	-48
Koszty razem finansowe	-7 130	-14 058

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

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Podatek dochodowy część bieżąca	-3 407	-10 231
Podatek dochodowy część odroczone	752	4 941
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego- podatek komercyjny		-479
Korekty dotyczące lat poprzednich		
Razem podatek dochodowy	-2 655	-5 769

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	14 469	28 047
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-2 749	-5 329
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend		
Ulgi podatkowe		
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym		
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	94	39
Inne -podatek komercyjny		-479
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-2 655	-5 769

Podatek odroczony	w tys. PLN	
	Stan na:	Za okres:
	31.12.2025	31.12.2024
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	5 036	10 898
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	113	125

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

- z tytułu pozostałych rezerw	27	
- z tytułu naliczonych odsetek	28	35
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	119	121
- z tytułu wyceny inwestycji		
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu strat z lat ubiegłych	4 610	10 471
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	115	6
- z tytułu różnic kursowych		
- pozostałe	24	139
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-9 047	-15 661
- z tytułu naliczonych odsetek	-7	-5
- z tytułu wyceny inwestycji	-1 517	-598
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych		
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-1 495	-1 298
- z tytułu różnic kursowych		
- z tytułu wartości firmy		
- z tytułu odszkodowania od ubezpieczyciela (pożar)	-5 684	-13 685
- pozostałe	-344	-76
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-4 011	-4 763

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

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN	
	Za okres: od 01.01.2025 do 31.12.2025	Za okres: od 01.01.2024 do 31.12.2024
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-4 763	-9 705
Odniesienie na wynik finansowy	752	4 941
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody		
Inne odniesienie na kapitał własny		
Jednostki zależne		
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-4 011	-4 763

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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	-6 863	-1 730
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	11 712	4 618
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-3 187	-10 231
Podatek komercyjny		479
<u>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</u>	<u>1 662</u>	<u>-6 863</u>

Nota 23. Inne całkowite dochody

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	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	11 814	32 137
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		
Razem	11 814	32 137
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk	69 200	69 200
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN</u>	<u>0,17</u>	<u>0,46</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)		
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	11 814	32 137
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
<u>Rozwodniony zysk na jedną akcję</u>	<u>0,17</u>	<u>0,46</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 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	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	17 953	81	143 971		143 971
Koszt własny sprzedaży	-82 387	-19 929		-102 316		-102 316
Zysk brutto na sprzedaży	43 550	-1 976	81	41 655		41 655
EBIT	25 933	-9 506	81	16 508		16 508
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	23 515	-9 127	81	14 469		14 469
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-4 369	1 724	-15	-2 660	5	-2 655
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	19 146	-7 403	66	11 809	5	11 814
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej						
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	19 146	-7 403	66	11 809	5	11 814
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	19 146	-7 403	66	11 809	5	11 814

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Aktywa trwałe	82 704	194 325		277 030	-67 261	209 768
Aktywa obrotowe	486 729	51 209	66	538 004	-20 001	518 003
Aktywa razem	569 434	245 534	66	815 034	-87 263	727 771
Kapitał własny	381 464	129 763	66	511 293	-67 261	444 032
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	81 556	109 336		190 891	-18	190 873
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	106 414	6 436		112 850	-19 983	92 866
Razem kapitały i zobowiązania	569 434	245 534	66	815 034	-87 263	727 771

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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 związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Aktywa trwałe	79 450	208 289		287 739	-67 261	220 477
Aktywa obrotowe	410 998	142 416	30	553 445	-3	553 441
Aktywa razem	490 448	350 705	30	841 183	-67 265	773 918
Kapitał własny	367 970	228 217	30	596 217	-67 261	528 956
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 941	112 664		132 605	-301	132 304
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	102 537	9 824		112 361	297	112 659
Razem kapitały i zobowiązania	490 448	350 705	30	841 183	-67 265	773 918

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel kierowniczy	
	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		30			1 926	996		
Przychody ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych						148 000		
Przychody z tytułu odsetek						1 171		
Pozostałe przychody					418	913		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					39 328	37 889		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne					289	413		
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek i poręczeń					673	496		
Pozostałe koszty					373	537	2 323	1 380
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							3 014	3 238
Należności z tytułu pożyczek								
Należności handlowe i pozostałe					518	56 311		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					7 073	9 375		

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowego personelu kierowniczego	Jednostka	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
		w tys. PLN		w tys. PLN		
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	
Zarząd	JHM Development SA	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	54	51			
Razem	-	3 006	2 435			

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowego personelu kierowniczego	Jednostka	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	Marywilska 44 Sp. z o.o.	2 250	2 101			na pozycje składa się wynagrodzenie o pracę, wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz umowy o świadczenie usług
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o.o.	81	81			
Razem	-	2 331	2 182			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 28. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	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	-	-	-	-	56 717	142 039	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	70 449	71 083	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	127 166	213 122	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	2 602	3 910	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-5	-	-
Odwroćenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	107	172	-	-	-100	-8	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	107	172	-	-	2 502	3 898	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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	-	-	-	-	19 450	15 543	-	-
Obligacje	-	-	-	-	60 142	45 185	-	-
Leasing	-	-	-	-	97 065	99 014	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania handlowe i inne	-	-	-	-	97 161	59 563	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-1 587	2 181	-	-
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	272 231	221 484	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-6 783	-12 696	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-347	-1 361	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	-7 130	-14 058	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Tabela : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku w tys. PLN

Nazwa jednostki	Inwestycja	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu , pożyczki w umowie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	SKIERNIEWICE SIEDZIBA	JHM DEVELOPEMEN T S.A.	8 823	PLN	5 601	518	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	zabezpieczenie hipoteczne
mBank	MSZCZONÓW,DWORCOWA	JHM DEVELOPEMEN T S.A.	34 100	PLN	3 519		WIBOR 1M+marża	30.09.2027	zabezpieczenie hipoteczne
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	SKIERNIEWICE, ARMII KRAJOWEJ ETAP II	JHM DEVELOPEMEN T S.A.	42 750	PLN	9 811		WIBOR 3M+marża	31.03.2026	zabezpieczenie hipoteczne
Alior Bank	ŻYRARDÓW,WYSPIAŃSKIEGO	JHM DEVELOPEMEN T S.A.	49 532	PLN			WIBOR 3M+marża	30.06.2027	zabezpieczenie hipoteczne
<u>Razem kredyty i pożyczki Grupa JHM</u>				-	<u>18 931</u>	<u>518</u>			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 29. 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	60	48
Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy JHM	25	25
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego	34	31
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy JHM	15	
Pozostałe usługi		
Razem	134	104

Nota 30. 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	39	41
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	19	15
Razem	58	56

Nota 31. Dywidendy deklarowane i wypłacone

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

Nota 32. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 33. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość nominalna zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		Data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 465	17 645	17 645	10 242	10 519	2034-12-31	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego zgodnie z umową nr 03/057/24/Z/OB udzielonego przez mBank S.A. Warszawa	zabezpieczenie hipoteczne		51 150	51 150	48 394	24 369	2027-09-30	
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	2027-06-30	
Zabezpieczenie zobowiązania z tytułu obligacji serii F zgodnie z WEO	zabezpieczenie hipoteczne	60 000	60 000		40 379		2029-06-20	
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego zg. z umową nr U0003879125707, udzielonego przez Alior Bank S.A.	zabezpieczenie hipoteczne		74 299		5 067		2028-11-15	
RAZEM		66 465	275 769	141 470	156 689	51 313		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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	11 119
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	146 446	116 422
Razem	156 689	127 541

Nota 34. Sprawy sądowe

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

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

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.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Nota 35. Zobowiązania warunkowe

Wykaz zobowiązań warunkowych udzielonych przez Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT

Zobowiązanie udzielone przez spółkę	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Data wygaśnięcia poręczenia
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>		-	-	-	-	-
JHM DEVELOPMENT S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	650	650	650	650	2033-07-05
JHM DEVELOPMENT S.A.	MIRBUD S.A.	97 500	97 500	9 306	14 651	2026-12-27
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>		-	-	-	-	-
<u>Razem</u>	-	<u>98 150</u>	<u>98 150</u>	<u>9 956</u>	<u>15 301</u>	

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

Na dzień 31.12.2025r. zobowiązania warunkowe dotyczyły udzielonej Spółce JHM DEVELOPMENT gwarancji:

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

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

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

- o umowa została zawarta na czas nieokreślony.

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

Nota 36. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 37. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

W bieżącym okresie nie nastąpiły transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.

Nota 38. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 39. Planowane istotne nakłady na inwestycje

W efekcie pożaru w dniu 12 maja 2024 roku całkowitemu zniszczeniu uległo kluczowe aktywne Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. – Centrum Handlowe MARYWILSKA 44, w której swoją działalność prowadziło ok. 800 podmiotów gospodarczych. Zarząd Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w odpowiedzi na potrzeby najemców oraz odbudowę potencjału prowadzonej działalności w segmencie najmu powierzchni komercyjnych podjął kierunkową decyzję o rozpoczęciu działań w celu odbudowania spalonego Centrum Handlowego. Rozpoczęcie odbudowy będzie możliwe po uzyskaniu wszystkich wymaganych zgód administracyjnych oraz po uregulowaniu sytuacji związanej z dzierżawą gruntów położonych przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie. Dnia 24 kwietnia 2025r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy na podstawie uchwały nr XVII/708/2025 uchwaliła miejscowy przestrzenny plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej. Jest to jeden z kluczowych czynników wpływających na termin odbudowania spalonego Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. W dniu 23.07.2025r. Spółka Marywilska 44 złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę nowej Hali Handlowej – obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem przedmiotowego pozwolenia.

Nota 40. 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 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.

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

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 41. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Działalność Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT narażona jest na szereg ryzyk, których wystąpienie może wpłynąć na sytuację finansową i majątkową Grupy. W poniższej tabeli przedstawione zostały kluczowe ryzyka wraz z określeniem prawdopodobieństwa ich wystąpienia oraz oceny wpływu na sytuację finansową.

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

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	wysokie	średni	niski
	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	wysokie	średni	średni
Ryzyko związane z płynnością	Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej	niskie	średni	wysoki
Ryzyka związane z koniunkturą	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki	średnie	średni	średni
	Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej na działalność i wyniki Spółki	średnie	średni	średni
	Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie	średnie	średni	średni
	Ryzyko zmiany koniunktury w branży deweloperskiej	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko zmiany koniunktury w branży wynajmu i zarządzanie powierzchnią komercyjną	średnie	wysoki	średni
Zewnętrzne ryzyka prawne	Ryzyko zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średni	średni	średni
	Ryzyko niespełnianiem wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysoki	średni

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	średnie	niski	niski
	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średni	średni
<i>Ryzyka związane z rozwojem</i>	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	średni	średni
	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	średni	średni
<i>Ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim</i>	Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów	średnie	wysoki	średni
	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	średnie	średni	średni
	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	średnie	średni	niski
	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	średnie	wysoki	wysoki
<i>Ryzyka związane z działalnością w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych</i>	Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym	niskie	średni	średni
	Ryzyko niez uzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej	niskie	wysoki	wysoki
	Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy	średnie	wysoki	wysoki
	Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego MARYWILSKA 44	średnie	średni	średni

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	19 450	15 543		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Pożyczki udzielone

Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe	157 207	144 198		
Razem	176 657	159 741		

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

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

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

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2025	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	19 450	-158	158	194	-194
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	157 207	-1 273	1 273	194	-194
Razem	176 657	-1 431	1 431	389	-389

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2024	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	15 543	-126	126	155	-155
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	144 198	-1 168	1 168	1 442	-1 442
Razem	159 741	-1 294	1 294	1 597	-1 597

Ryzyko zmiany kursów walut

Spółka rozpoznaje ryzyko zmiany kursów walut, ponieważ uzyskuje część przychodów z najmu denominowanych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

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

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

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

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

Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej

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

Zarządzanie płynnością Grupy odbywa się głównie poprzez:

- 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 związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

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

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane wpływem wojny w Ukrainie

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

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

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

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

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

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

Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej

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

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

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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

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

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie

Eskalacja 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 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 Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

Na bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej w kilku poprzednich latach miały wpływ niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. Sytuacja zmieniła się w ostatnim kwartale 2021 roku, kiedy stopy procentowe gwałtownie wzrastały i pozostały na bardzo wysokim poziomie do dnia aktualnego sprawozdania. Towarzyszyło temu zaostrzenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, uwzględniających wymogi Rekomendacji S 2022 wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rekomendacja zwiększała bufor na zmianę wskaźnika WIBOR, 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

ponad 60% w okresach szczytowych (np. wrzesień),

- Wysoka wartość: Średnia kwota udzielonego kredytu mieszkaniowego przekroczyła 450 tys. zł,
- 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 koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną

Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku. Decydujące są też zachowania i trendy konsumenckie.

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

Ryzyko związane ze zmianami prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, a także rozbieżności w orzecznictwie sądowym, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa podatkowego, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji. Występowanie zmian przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich wymaganych pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organ administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych. Inwestycja podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego.

Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółek, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi, może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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.

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

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

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali i domów w ramach tych inwestycji. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez generalnego wykonawcę zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółki co może przełożyć się na dodatkowe koszty realizacji inwestycji. W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka dokłada starań aby monitorować płatności swoich generalnych wykonawców wobec zgłoszonych przez nich podwykonawców.

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

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

Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółki, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółki z GK JHM DEVELOPMENT nie były zobowiązane do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, lub zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

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

Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, np. wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawanie warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność,

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany i wygaszanie programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach, jak również uruchamianie programów mających charakter konkurencyjny do działalności deweloperów,
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

Ryzyko związane w finansowaniu rozwoju kredytami bankowymi

W celu sfinansowania swojej działalności Grupa zaciąga kredyty inwestycyjne oraz emituje obligacje. Zarząd Spółki prowadzi działalność w sposób odpowiedzialny i zrównoważony, dążąc do utrzymania stałej zdolności do regulowania zobowiązań. Na bieżąco analizuje wyniki finansowe oraz otoczenie rynkowe, planując i podejmując działania umożliwiające odpowiednio wczesną reakcję na potencjalne zagrożenia. Stosowanie wysokich standardów dyscypliny płatniczej pozwala Spółce zachować stabilność finansową i wiarygodność wobec partnerów. Pomimo utrzymującej się dobrej kondycji finansowej, Zarząd Spółki jest świadomy, że nie może

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

zagwarantować pełnej zdolności do spłaty wszystkich zobowiązań w przyszłości. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu tego rodzaju umów, w celu zaspokojenia wymagalnych zobowiązań konieczne będzie zbycie części posiadanych aktywów.

Ryzyko związane z konkurencją w sektorze deweloperskim

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty.

Coraz częściej właściwe organy administracji żądają od deweloperów wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

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

Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

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

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

Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych

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

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

Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym

Zarząd Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w reakcji na pożar, który strawił budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 niezwłocznie podjęła działania mające na celu zorganizowanie miejsc handlowych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

Ryzyko nieuzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej

W związku z pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r. zniszczeniu uległo Centrum Handlowe Marywilska 44 położone przy ul. Marywilska 44 w Warszawie będące własnością Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. Spalone Centrum było objęte polisą ubezpieczeniową, m.in. od ognia. Obecnie trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia 31-12-2025 roku wydanych zostało sześć decyzji o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 97 112 tys. zł. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. szacuje, że wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi do końca 2026 roku w całkowitej wysokości 110.028 tys. zł.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zakończyły się jeszcze czynności mające na celu stwierdzenie przebiegu i dokładnych przyczyn i nie ma możliwości przewidzenia jak to wpłynie na wypłatę odszkodowania przez Ubezpieczyciela. Odmowa wypłaty środków z polisy wpłynęłaby negatywnie na przyszłe wyniki osiągnięte przez Spółkę MARYWILSKA 44, co przełoży się na wycenę udziałów w tym podmiocie.

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

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

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

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

Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego MARYWILSKA 44

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

Nota 42. Zarządzanie kapitałem

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania struktury kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty, obligacje i leasing ogółem	176 657	159 741
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-70 449	-71 083
Zadłużenie netto	106 208	88 658
Kapitał własny	444 032	528 956
Kapitał ogółem	550 240	617 613
Wskaźnik zadłużenia	19,3%	14,4%

Wskaźnik zadłużenia Grupy wynosi 19,3% i jest wyższy o 4,9 p.p. względem stanu na koniec 2024 roku. Grupa utrzymuje relatywnie niski poziom zadłużenia, przy czym na zadłużenie Grupy składa się wartość wyceny zobowiązania z tytułu użytkowania aktywa kwalifikowanego jako leasing (dzierżawa terenu przy ulicy Marywilskiej 44 w Warszawie) w wysokości 97.065 tys. zł.

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2024
Dług netto	106 208	88 658
EBITDA	8 660	34 758
Kapitał własny	444 032	528 956
Aktywa razem	727 771	773 918
Dług netto/EBITDA	12,3	2,6
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,6	0,7

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone w dniu 26.03.2025r. do publikacji w dniu 27.03.2026r.

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