



**RAPORT ROCZNY ZA ROK 2014
OBEJMUJĄCY OKRES
OD 01 STYCZNIA 2014 DO 31 GRUDNIA 2014
JHM DEVELOPMENT S.A.**

Spis treści

1. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE	7
2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	9
2.1. Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	9
2.2. Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	13
2.3. Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	15
2.4. Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	17
3. INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	19
3.1. Podstawowe dane o Emitencie.	19
3.2. Czas trwania Emitenta.	19
3.3. Okresy, za które prezentowane jest sprawozdanie finansowe i dane porównywalne.	19
3.4. Skład osobowy zarządu oraz rady nadzorczej Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.	20
3.5. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok 2014	20
3.5.1. Oświadczenie o zgodności i ogólne zasady sporządzania	20
3.5.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	21
3.5.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	21
3.5.4. Subiektywne oceny Kierownictwa Emitenta.....	21
3.5.5. Oświadczenie Zarządu.....	22
3.5.6. Przyjęte zasady rachunkowości.....	22
3.6. Zysk na jedną akcję	25
3.7. Zmiany zasad rachunkowości	26
3.8. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów	26
3.9. Podstawa wyceny elementów sprawozdania finansowego i akcji Emitenta	26
3.10. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.	28
3.11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.	31
3.12. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.	31

3.13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	31
3.14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.	32
3.15. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe za rok 2014, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.....	32
3.16. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.	32
3.17. Sprawozdawczość wg segmentów rynku.....	32
3.17.1. Struktura sprzedaży, kosztów i rentowność JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów	33
3.18. Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności;	34
3.19. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.....	35
3.20. Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego.	35
3.20.1. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji JHM DEVELOPMENT S.A.	35
3.21. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.	36
3.22. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.	36
3.23. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.	37
3.24. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.	37

3.25. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.	37
3.26. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.	38
3.26.1. Zadania inwestycyjne	61
3.26.2. Zatrudnienie	62
3.26.3. Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych.	62
3.26.4. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.	63
3.26.5. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2014	63
3.26.6. Transakcje z podmiotami powiązаныmi w okresie od 01.01.2014r do 31.12.2014r.....	63
3.26.7. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowana zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.	65
3.26.8. Informacje o jednostkach grupy kapitałowej	65

1. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2014 narastająco od 01.01.2014 do 31.12.2014	2013 narastająco od 01.01.2013 do 31.12.2013	2014 narastająco od 01.01.2014 do 31.12.2014	2013 narastająco od 01.01.2013 do 31.12.2013
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	51 800	32 742	12 365	7 775
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 273	1 830	1 020	435
III. Zysk (strata) brutto	3 264	1 275	779	303
IV. Zysk (strata) netto	2 575	1 016	615	241
V. Zysk (strata) netto akcjonariuszy jednostki dominującej	2 575	1 016	615	241
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 300	14 963	2 220	3 553
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 27 087	- 8 418	- 6 466	- 1 999
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	17 625	- 5 439	4 207	- 1 292
IX. Przepływy pieniężne netto	- 161	1 106	- 39	263
X. Średnioważona liczba akcji w sztukach	29 964 932	125 000 000	29 964 932	125 000 000
XI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	0,09	0,01	0,02	0,00
Stan na:	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
XII. Aktywa, razem	287 662	282 297	67 490	68 069
XIII. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 120	129 396	4 720	31 201
XIV. Zobowiązania długoterminowe	4 395	80 531	1 031	19 418
XV. Zobowiązania krótkoterminowe	14 735	44 918	3 457	10 831
XVI. Kapitał własny	267 542	152 901	62 769	36 868
XVII. Kapitał własny przypisany akcjonariusza jednostki dominującej	267 542	152 901	62 769	36 868
XVIII. Kapitał zakładowy	173 000	125 000	40 588	30 141
XIX. Liczba akcji (w szt.)	69 200 000	125 000 000	69 200 000	125 000 000
XX. Średnioważona liczba akcji w sztukach	29 964 932	125 000 000	29 964 932	125 000 000
XXI. Wartość księgową na jedną akcję	3,87	1,22	0,91	0,29

Wartość księgowa na akcję obliczona została jako iloraz stanów kapitałów własnych oraz ilości akcji zwykłych i ilości powiększonej o prawa do akcji na zakończenie każdego z okresów.

Wartość wskaźników zysku na akcję wyliczono jako iloraz zysku netto oraz średnioważonych ilości akcji i średnioważonej ilości akcji powiększonej o prawa do akcji z danego okresu.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu bieżącego- **31.12.2014** roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,2623** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu porównywalnego **31.12.2013** roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,1472** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres bieżący **01.01.2014 – 31.12.2014** roku, przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,1893** EUR/PLN.

Do przeliczenia wybranych danych finansowych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres **01.01.2013 – 31.12.2013** roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,2110** EUR/PLN.

2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1. Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

AKTYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
A. Aktywa trwałe		115 468	81 003
I Wartości niematerialne	2	0	0
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne			
4. Zaliczki na wartości niematerialne			
II Rzeczowe aktywa trwałe	1	381	561
1. Środki trwałe		248	311
a) grunty		48	48
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		197	253
c) urządzenia techniczne i maszyny		3	4
d) środki transportu			
e) inne środki trwałe		0	6
2. Środki trwałe w budowie		133	250
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III Należności długoterminowe		10 975	8 733
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek		10 975	8 733
IV Inwestycje długoterminowe		103 775	71 072
1. Nieruchomości	3	14 310	15 946
2. Wartości niematerialne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	4	89 465	55 126
a) w jednostkach powiązanych		89 465	55 126
- udziały lub akcje		89 465	54 466
- udzielone pożyczki		0	660
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach			
- udziały lub akcje			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	337	637
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		160	230
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		177	407

B Aktywa obrotowe		172 194	201 294
I Zapasy	6	155 966	195 387
1. Materiały		12	0
2. Półprodukty i produkty w toku		29 798	44 671
3. Produkty gotowe		65 709	80 316
4. Towary		60 447	70 400
5. Zaliczki na dostawy			
II Należności krótkoterminowe	7	13 303	3 688
1. Należności od jednostek powiązanych		9 696	187
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		920	169
- do 12 miesięcy		920	169
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne		8 776	18
2. Należności od pozostałych jednostek		3 606	3 501
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		3 558	3 238
- do 12 miesięcy		3 558	3 238
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		0	0
c) inne		48	263
d) należności dochodzone na drodze sądowej			
III Inwestycje krótkoterminowe		2 620	1 950
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	8	2 620	1 950
a) w jednostkach powiązanych		830	0
- udziały lub akcje			
- udzielone pożyczki		830	0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach			
- udziały lub akcje			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		1 790	1 950
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 790	1 950
- inne środki pieniężne			
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	305	269
AKTYWA RAZEM		287 662	282 297

PASYWA	Nr noty	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
A. Kapitał własny		267 542	152 901
I Kapitał podstawowy	10	173 000	125 000
II Należne wpłaty na kapitał podstawowy			
III Udziały (akcje) własne			
IV Kapitał zapasowy	11	91 967	26 885
V Kapitał z aktualizacji wyceny			
VI Pozostałe kapitały rezerwowe	12	0	0
VII Zysk (strata) z lat ubiegłych		0	0
VIII Zysk (strata) netto		2 575	1 016
IX Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		20 120	129 396
I Rezerwy na zobowiązania		148	239
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	81	182
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	17	35	31
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		35	31
3. Pozostałe rezerwy	17	32	26
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		32	26
II Zobowiązania długoterminowe	13	4 395	80 531
1. Wobec jednostek powiązanych		0	63 173
2. Wobec pozostałych jednostek		4 395	17 358
a) kredyty i pożyczki		3 895	16 222
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0	0
c) inne zobowiązania finansowe			
d) inne		500	1 136

III Zobowiązania krótkoterminowe	15	14 735	44 918
1. Wobec jednostek powiązanych		619	9 405
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		443	2 370
- do 12 miesięcy		443	2 370
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne		176	7 035
2. Wobec pozostałych jednostek		14 116	35 513
a) kredyty i pożyczki	13	13 500	20 777
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14	0	11 127
c) inne zobowiązania finansowe			
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		156	2 034
- do 12 miesięcy		156	2 034
- powyżej 12 miesięcy		0	0
e) zaliczki otrzymane na dostawy			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		280	1 087
h) z tytułu wynagrodzeń		162	131
i) inne		18	357
3. Fundusze specjalne			
IV Rozliczenia międzyokresowe	18	842	3 708
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		842	3 708
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		842	3 708
PASYWA RAZEM		287 662	282 297

2.2. Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Wyszczególnienie	Nr noty	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	19	51 800	32 742
- od jednostek powiązanych		8 855	8 491
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		41 451	29 041
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		10 349	3 701
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	20	42 516	27 587
- jednostkom powiązanym		5 707	6 212
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		33 735	24 093
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		8 781	3 494
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	21	9 284	5 155
D. Koszt sprzedaży		1 251	1 136
E. Koszty ogólnego zarządu		3 116	2 662
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)		4 916	1 357
G. Pozostałe przychody operacyjne	22	864	2 733
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0	647
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne		864	2 086
H. Pozostałe koszty operacyjne	23	1 507	2 260
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		60	0
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne		1 447	2 260
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)		4 273	1 830
J. Przychody finansowe	24	41	76
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:		41	76
- od jednostek powiązanych		32	61
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne			

K. Koszty finansowe	25	1 051	631
I. Odsetki, w tym:		664	415
- dla jednostek powiązanych		1	0
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne		386	216
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów			
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne			
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne			
M. Odpis ujemnej wartości firmy			
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne			
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne			
N. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach			
O. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27	3 264	1 275
P. Podatek dochodowy		689	259
R. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
S. Zysk (strata) netto (O - P - R)	28	2 575	1 016

T. Inne całkowite dochody z tytułów:			
I. Aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
II. Instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne			
III. Innych całkowitych dochodów			
IV. Podatek dochodowy związany z dochodami z innych całkowitych dochodów			
U. łącznie całkowite dochody (S+T)		2 575	1 016

2.3. Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	9 300	14 963
I. Zysk (strata) netto	2 575	1 016
II. Korekty razem, w tym:	6 725	13 947
1. Amortyzacja	63	70
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	664	415
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	-647
5. Zmiana stanu rezerw	-91	121
6. Zmiana stanu zapasów	33 090	11 356
7. Zmiana stanu należności	-11 856	-964
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-12 542	2 130
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 517	1 713
10. Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	720	325
11. Podatek dochodowy zapłacony	-806	-59
12. Inne korekty	0	-513
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-27 087	-8 418
I. Wpływy	8 879	7 111
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	253	7 111
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych	7 967	0
3. Zbycie aktywów finansowych, w tym:	660	0
a) w jednostkach powiązanych	660	0
b) w pozostałych jednostkach		
zbycie aktywów finansowych		
dywidendy i udziały w zyskach		
spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
Odsetki		
inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		

II. Wydatki	35 966	15 529
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	136	109
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	0	8 310
3. Na aktywa finansowe, w tym:	35 830	7 110
a) w jednostkach powiązanych	35 830	7 110
nabycie aktywów finansowych	35 000	6 450
udzielone pożyczki długoterminowe	830	660
b) w pozostałych jednostkach		
nabycie aktywów finansowych		
udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	17 625	-5 439
I. Wpływy	116 066	30 140
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	112 066	
2. Kredyty i pożyczki	4 000	30 140
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	98 441	35 579
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	86 777	35 164
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	11 000	0
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		
8. Odsetki	664	415
9. Inne wydatki finansowe		
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III,B.III,C.III)	-161	1 106
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 951	844
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F,D), w tym:	1 790	1 950
o ograniczonej możliwości dysponowania		

2.4. Jednostkowe Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym

Wyszczególnienie	Kwoty za okres	
	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
I. Kapitał własny na początek okresu	152 901	151 885
- korekty błędów podstawowych		
I. a. Kapitał własny na początek okresu po korektach	152 901	151 885
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	125 000	125 000
1.1 Zmiany kapitału podstawowego	48 000	0
a) zwiększenie (z tytułu)	110 500	0
- wydania udziałów (emisji akcji)	110 500	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	62 500	0
- umorzenie udziałów (akcji)	62 500	0
1.2 Kapitał podstawowy na koniec okresu	173 000	125 000
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1 Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
2.2 Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		
a) zwiększenie		
a) zmniejszenie		
3.1 Udziały (akcje) własne na koniec okresu		
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	26 884	21 845
4.1 Zmiany kapitału zapasowego	65 083	5 040
a) zwiększenie (z tytułu)	65 727	5 040
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	2 210	0
- z podziału zysku (ustawowo)	1 017	5 040
- przeniesienie z kapitału podstawowego	62 500	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	644	0
- pokrycia straty		
- kosztów emisji akcji	644	0
4.2 Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	91 967	26 885
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny		

a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
5.2 Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu		
6.1 Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- przedpłaty na zakup akcji		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
6.1 Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu		
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 016	5 040
7.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 016	5 040
- korekty błędów podstawowych		
7.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 016	5 040
a) zwiększenie (z tytułu)		
- podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 016	5 040
- na kapitał zapasowy	1 016	5 040
7.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
- korekty błędów podstawowych		
7.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- przeniesienia starty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
7.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
8. Wynik netto	2 575	1 016
a) zysk netto	2 575	1 016
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał własny na koniec okresu	267 542	152 901
III. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	267 542	152 901

3. INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3.1. Podstawowe dane o Emitencie.

Pełna nazwa emitenta: **JHM DEVELOPMENT S.A.**

Siedziba Emitenta: Skierniewice

Forma prawna: spółka akcyjna

NIP: 836-181-24-27

REGON: 100522155

Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

Telefon – centrala: + 48 (46) 833 95 89

Fax: + 48 (46) 833 61 28

Poczta elektroniczna: sekretariat@jhmdevelopment.pl

Strona internetowa: www.jhmdevelopment.pl

JHM DEVELOPMENT S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24.11.2010r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010r pod numerem KRS 0000372753.

Począwszy od dnia 09.08.2011r akcje JHM DEVELOPMENT S.A. są notowane na rynku równoległym GPW w Warszawie S.A.

Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

3.2. Czas trwania Emitenta.

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

3.3. Okresy, za które prezentowane jest sprawozdanie finansowe i dane porównywalne.

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane za rok obrotowy 2014 oraz dane porównywalne za rok 2013.

Roczne sprawozdanie finansowe składa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z całkowitych dochodów, zestawienia zmian w kapitałach własnych oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

3.4. Skład osobowy zarządu oraz rady nadzorczej Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2014 – 31.12.2014

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2014 – 31.12.2014

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Mazur	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Karasiński	Członek Rady Nadzorczej

3.5. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok 2014

3.5.1. Oświadczenie o zgodności i ogólne zasady sporządzania

Prezentowane sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009r. - w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33 z 2009 r., poz. 259 z późn. zm.).

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności JHM DEVELOPMENT S.A. zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), a Sprawozdanie finansowe za rok 2014 w sposób kompletny zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Niniejsze sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie sytuację finansową JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2014r i 31 grudnia 2013r wyniki jej działalności za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2014r i 31 grudnia 2013r oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014r i 31 grudnia 2013r.

Roczne sprawozdanie finansowe za rok 2014 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach złotych (tys. PLN), a wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotami ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

3.5.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wszystkie pozycje przychodów i kosztów ujęte w danym okresie sprawozdawczym prezentuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Sprawozdanie to obejmuje przychody i koszty okresu ujęte bezpośrednio w zysku lub stracie okresu oraz zyski i straty okresu ujmowane poza zyskiem lub stratą, tj. w innych całkowitych dochodach.

Zysk lub strata (obejmujący zakres uprzednio stosowanych pojęć: „rachunek wyników” oraz „rachunek zysków i strat”) za dany okres jest łączną kwotą wynikającą z odjęcia kosztów od przychodów, z wyłączeniem składników innych całkowitych dochodów. Za podstawowy układ sprawozdawczy kosztów w zysku lub stracie przyjmuje się wariant kalkulacyjny.

3.5.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

3.5.4. Subiektywne oceny Kierownictwa Emitenta

Oszacowania i osądy poddawane są przez Spółkę okresowej weryfikacji. Dokonując oszacowań JHM DEVELOPMENT S.A. przyjmuje następujące założenia dotyczące przyszłości.

- Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki finansowe i dochody podatkowe mogą różnić się od planowanych.
- Oszacowanie potencjalnych kosztów odsetkowych z tytułu zaciągniętych przez Spółkę pożyczek, których rzeczywista wysokość może zależeć od terminu ich spłaty.

Zarząd nie stwierdził żadnych niepewności odnośnie szacunków zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym, co do których istniałoby znaczące ryzyko spowodowania istotnych korekt wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego.

3.5.5. Oświadczenie Zarządu

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą, roczne sprawozdanie finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki, a także wynik finansowy, na dzień 31 grudnia 2014r, w tym opis podstawowych zagrożeń i rodzajów ryzyka.

3.5.6. Przyjęte zasady rachunkowości

W dniu 18 grudnia 2009 roku nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. uchwałą nr 8/2009 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości jako podstawę sporządzania sprawozdań finansowych od dnia 01.01.2010 roku.

W JHM DEVELOPMENT S.A. obowiązuje polityka rachunkowości, która została opublikowana w „Skonsolidowanym raporcie półrocznym obejmującym okres od 01.01. do 30.06.2011r”.

Co do zasady Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wykorzystuje wzorcowe podejście MSR/MSSF do sporządzenia sprawozdań finansowych. Szczegółowe rozwiązania oraz metodologia dokonywania niektórych szacunków zawarta jest w polityce rachunkowości. Zgodność przyjętych przez Spółkę zasad sporządzania sprawozdań finansowych ze standardami MSSF/MSR oraz odstępstwa i stosowane metody alternatywne podsumowane są w poniższej tabeli:

Tabela: Wykaz stosowanych MSR/MSSF w polityce rachunkowości JHM DEVELOPMENT S.A.

Oznaczenie regulacji prawnej MSR/MSSF	Nazwa	Zastosowanie przez JHM DEVELOPMENT SA.
MSR 1	<i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i>	W pełnym zakresie
MSR 2	<i>Zapasy</i>	W pełnym zakresie
MSR 7	<i>Rachunek przepływów pieniężnych</i>	W pełnym zakresie
MSR 8	<i>Zysk lub strata netto okresu obrotowego, podstawowe błędy i zmiany zasad rachunkowości</i>	W pełnym zakresie
MSR 10	<i>Zdarzenia następujące po dniu bilansu</i>	W pełnym zakresie
MSR 11	<i>Umowy o usługę budowlaną</i>	W pełnym zakresie
MSR 12	<i>Podatek dochodowy</i>	W pełnym zakresie
MSR 16	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	W pełnym zakresie
MSR 17	<i>Leasing</i>	W pełnym zakresie
MSR 18	<i>Przychody</i>	W pełnym zakresie
MSR 19	<i>Świadczenia pracownicze</i>	W pełnym zakresie

MSR 20	<i>Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej</i>	W pełnym zakresie
MSR 21	<i>Skutki zmian kursów wymiany walut obcych</i>	W pełnym zakresie
MSR 23	<i>Koszty finansowania zewnętrznego</i>	W pełnym zakresie.
MSR 24	<i>Informacje ujawniane na temat podmiotów powiązanych</i>	W pełnym zakresie
MSR 26	<i>Rachunkowość i sprawozdawczość programów świadczeń emerytalnych</i>	W pełnym zakresie
MSR 27	<i>Skonsolidowane sprawozdania finansowe i inwestycje w jednostkach zależnych</i>	W pełnym zakresie
MSR 28	<i>Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych</i>	W pełnym zakresie
MSR 29	<i>Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji</i>	W pełnym zakresie
MSR 31	<i>Sprawozdawczość finansowa dotycząca udziałów we wspólnych przedsięwzięciach</i>	W pełnym zakresie
MSR 32	<i>Instrumenty finansowe – ujawnianie i prezentacja</i>	W pełnym zakresie
MSR 33	<i>Zysk przypadający na jedną akcję</i>	W pełnym zakresie
MSR 34	<i>Śródroczna sprawozdawczość finansowa</i>	W pełnym zakresie
MSR 36	<i>Utrata wartości aktywów</i>	W pełnym zakresie
MSR 37	<i>Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe</i>	W pełnym zakresie
MSR 38	<i>Wartości niematerialne</i>	W pełnym zakresie.
MSR 39	<i>Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena</i>	W pełnym zakresie
MSR 40	<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	W pełnym zakresie
MSR 41	<i>Rolnictwo</i>	W pełnym zakresie
MSSF 1	<i>Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy</i>	W pełnym zakresie
MSSF 2	<i>Płatności i wypłaty wynagrodzeń w akcjach</i>	W pełnym zakresie
MSSF 3	<i>Połączenia jednostek gospodarczych</i>	W pełnym zakresie
MSSF 4	<i>Umowy ubezpieczeniowe</i>	W pełnym zakresie
MSSF 5	<i>Aktywa inne niż aktywa obrotowe przeznaczone do sprzedaży oraz wykazywanie i ujawnianie informacji o działalnościach zaprzestanych</i>	W pełnym zakresie
MSSF 6	<i>Poszukiwania i ocena złóż mineralnych</i>	W pełnym zakresie
MSSF 7	<i>Instrumenty finansowe</i>	W pełnym zakresie
MSSF 8	<i>Segmenty operacyjne</i>	W pełnym zakresie
MSSF 13	<i>Wycena wartości godziwej</i>	W pełnym zakresie
KIMSF 15	<i>Umowa o budowę nieruchomości</i>	W pełnym zakresie

Zatwierdzając sprawozdanie finansowe nie zastosowano następujących standardów i interpretacji które zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- KIMSF 21 Opłaty publiczne (opublikowano dnia 20 maja 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszego standardu - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

- Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje nowe standardy i interpretacje i na bieżąco analizuje ich wpływ na sprawozdania finansowe.

3.6. 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.

Zgodnie z MSR 33 „Zysk przypadający na jedną akcję” dla celów wyliczenia podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję, za liczbę akcji przyjęto średnią ważoną liczbę akcji występującą w danym okresie.

Ustalono ją jako liczbę akcji na początek danego okresu, skorygowaną o liczbę akcji odkupioną lub wyemitowaną w ciągu okresu ważoną wskaźnikiem odzwierciedlającym okres występowania tych akcji (liczba dni, przez jaką akcje występują do całkowitej liczby dni w danym okresie – od daty rejestracji podwyższenie kapitału podstawowego).

3.7. Zmiany zasad rachunkowości

W dniu 18.12.2009r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Uchwałą 8/2009 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki jako należącej do grupy kapitałowej MIRBUD od dnia 01.01.2010r. W roku 2014 stosowane przez Spółka zasady rachunkowości nie uległy zmianie.

3.8. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym o korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów

W raportowanym okresie nie miały miejsca istotne zmiany wartości szacunkowych dotyczące rezerw jak również odpisów aktualizujących wartość aktywów.

Zmiany w wielkościach składnika aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie objętym raportem tj. od 01.01.2014 do 31.12.2014 oraz w okresie porównywalnym wykazane zostały w poniższej tabeli:

Tabela: Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Wyposażenie apartamentów	177	407
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	160	230
Wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych razem	337	637

Nie zidentyfikowano innych istotnych źródeł do utworzenia rezerw.

3.9. Podstawa wyceny elementów sprawozdania finansowego i akcji Emitenta

Wartość księgowa na akcję obliczona została jako iloraz stanów kapitałów własnych oraz ilości akcji zwykłych i ilości powiększonej o prawa do akcji na zakończenie każdego z okresów.

Wartość wskaźników zysku na akcję wyliczono jako iloraz zysku netto oraz średnioważonych ilości akcji i średnioważonej ilości akcji powiększonej o prawa do akcji z danego okresu.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu bieżącego- 31.12.2014 roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,2623** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na ostatni dzień okresu porównywalnego 31.12.2014 roku- przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs **4,1472** EUR/PLN.

Do przeliczenia danych sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres bieżący 01.01.2014 – 31.12.2014 roku, przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,1893** EUR/PLN.

Do przeliczenia wybranych danych finansowych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres 01.01.2014 – 31.12.2014 roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień tj., kurs **4,2110** EUR/PLN.

Tabela: Średnioważona ilość akcji w okresie 01.01.2014 -31.12.2014

Początek okresu	Koniec okresu	Liczba dni (A)	Liczba akcji w danym okresie (B)	(A) x (B) / 365
2014-01-01	2014-11-20	324	125 000 000	110 958 904
2014-11-21	2014-12-31	41	346 000 000	38 865 753
RAZEM		365	Średnia ważona liczba akcji:	149 824 658
Średnia ważona liczba akcji po scaleniu 5/1 w dniu 21.11.2014r:				29 964 932

Tabela: Średnioważona skorygowana ilość akcji w okresie 01.01.2014 -31.12.2014

Początek okresu	Koniec okresu	Liczba dni (A)	Liczba akcji w danym okresie (B)	(A) x (B) / 365
2014-01-01	2014-11-20	324	125 000 000	110 958 904
2014-11-21	2014-12-31	41	346 000 000	38 865 753
RAZEM		365	Średnia ważona skorygowana liczba akcji:	149 824 658
Średnia ważona skorygowana liczba akcji po scaleniu 5/1 w dniu 21.11.2014r:				29 964 932

Tabela: Średnioważona ilość akcji w okresie 01.01.2013 -31.12.2013

Początek okresu	Koniec okresu	Liczba dni (A)	Liczba akcji w danym okresie (B)	(A) x (B) / 365
2013-01-01	2013-12-31	365	125 000 000	125 000 000
RAZEM		365	Średnia ważona liczba akcji:	125 000 000
Średnia ważona liczba akcji po scaleniu 5/1 w dniu 21 listopada 2014r:				25 000 000

Tabela: Średnioważona skorygowana ilość akcji w okresie 01.01.2013 -31.12.2013

Początek okresu	Koniec okresu	Liczba dni (A)	Liczba akcji w danym okresie (B)	(A) x (B) / 365
2013-01-01	2013-12-31	365	125 000 000	125 000 000
RAZEM		365	Średnia ważona skorygowana liczba akcji:	125 000 000
Średnia ważona skorygowana liczba akcji po scaleniu 5/1 w dniu 21.11.2014r:				25 000 000

3.10. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

W raportowanym okresie do mających wpływ na osiągnięte wyniki należy zaliczyć następujące zdarzenia:

- W dniu 03.01.2014r została dokonana całkowita spłata pożyczki zaciągniętej 23.09.2013r w kwocie 3,0 mln zł w INDOS S.A. Zabezpieczenie pożyczki: zwrotne przeniesienie prawa własności na nieruchomościach położonych w Rawie Mazowieckiej, weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy, poręczony przez MIRBUD S.A.
- W dniu 17.01.2014r została dokonana całkowita spłata kredytu obrotowego zaciągniętego 17.06.2011r w kwocie 10,0 mln zł w Banku Gospodarki Żywnościowej w Warszawie. Zabezpieczeniem kredytu były hipoteki na nieruchomości w Rumi i na 20 domach jednorodzinnych w Rawie Mazowieckiej oraz poręczenie MIRBUD S.A.
- W dniu 28.01.2014r podpisany został aneks do umowy spółki dominującej z SUN&SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na podstawie którego 28.02.2014r przekazano kolejne 21 apartamentów w obiekcie FOKA w Helu. Łączna liczba apartamentów przeznaczonych na wynajem wynosi 52 lokale. Zwiększenie liczby wynajmowanych lokali wpłynęło na wzrost przychodów Spółki z tytułu wynajmu luksusowych apartamentów w tej nadmorskiej miejscowości w roku 2014.
- W dniu 24.09.2014r odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S. A., które dokonało obniżenia kapitału zakładowego Spółki poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji z 1,- zł na 0,50 zł i przeniesienie różnicy w wysokości 62.500 tys. zł na kapitał zapasowy oraz jednoczesnego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii C i D. Odbyło się to w trybie pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii C i D, zmiany Statutu Spółki oraz dematerializacji akcji serii C i D obejmowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego. Pozyskanie środków z emisji akcji serii C i D pozwoliło w sposób pośredni na pozyskanie środków, które Spółka wykorzystwała na sfinansowanie objęcia udziałów wyemitowanych przez spółkę Marywilska 44 i spłatę pożyczki oraz zobowiązań Spółki w stosunku do MIRBUD S.A. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 110.500.000,00 zł (słownie: sto dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych) w drodze emisji

221.000.000 (słownie: dwieście dwadzieścia jeden milionów) nowych akcji zwykłych na okaziciela, w tym:

a) 208.512.500 (słownie: dwieście osiem milionów pięćset dwanaście tysięcy pięćset) akcji serii C, o wartości nominalnej 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) każda,

b) 12.487.500 (słownie: dwanaście milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset) akcji serii D, o wartości nominalnej 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) każda.

Walne Zgromadzenie upoważniło Zarząd do ustalenia ceny emisyjnej akcji serii C i D, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. ustalił cenę emisyjną akcji serii C i D w wysokości 0,51 zł. (słownie: pięćdziesiąt jeden groszy) za każdą akcję.

- W dniu 24.09.2014r Rada Nadzorcza Spółki zawarła z Wiceprezesem Zarządu Panem Jerzym Mirgos umowę objęcia akcji nowej emisji serii D w ilości 12.487.500 (słownie: dwanaście milionów czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset) sztuk o wartości nominalnej 0,50 każda, emitowanych na zasadzie subskrypcji prywatnej na podstawie Uchwały nr 3/09/2014 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. podjętej w dniu 24 września 2014 roku. Na podstawie zawartej umowy Pan Jerzy Mirgos objął wszystkie wyemitowane przez Spółkę Akcje Serii D.
- W dniu 24.09.2014r Spółka zawarła z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach umowę objęcia akcji nowej emisji serii C w ilości 208.512.500 (słownie: dwieście osiem milionów pięćset dwanaście tysięcy pięćset) sztuk o wartości nominalnej 0,50 zł każda, emitowanych na zasadzie subskrypcji prywatnej na podstawie Uchwały nr 3/09/2014 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. podjętej w dniu 24 września 2014 roku. Na podstawie zawartej umowy MIRBUD S.A. objęła wszystkie wyemitowane przez Spółkę Akcje Serii C.
- W dniu 17.11.2014r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A podjęło uchwałę w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki poprzez oznaczenie nowej serii A1 dotychczasową serią A, B i D, natomiast oznaczenie nowej serii A2 dotychczasową serią C oraz ustalenie nowej wartości nominalnej każdej z akcji nowych serii A1 i A2 w wysokości 2,50 zł w miejsce dotychczasowej 0,50 zł, a także zmniejszenie proporcjonalnie ogólną liczbę akcji z liczby 346 000 000 do liczby 69 200 000, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego. W następstwie dokonanego scalenia kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2014r. wynosi 173 000 000,00 (sto siedemdziesiąt trzy miliony) złotych i dzieli się na 69 200 000 (sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) akcji zwykłych serii A1 i A2 o wartości nominalnej 2,50 zł (dwa złote i pięćdziesiąt groszy) każda
- W dniu 26.11.2014r spółka zależna Emitenta Marywilska 44 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarła z Syndykiem masy upadłości spółki pod firmą Kupiec Warszawski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie umowę nabycia 60.200 (sześćdziesiąt tysięcy dwieście) przysługujących dotychczas spółce Kupiec Warszawski sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej Udziałów w

Spółce pod firmą Marywilska 44 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o łącznej wartości nominalnej 3.010.000 zł. za cenę w kwocie 900.000,00 zł (dziewięćset tysięcy złotych) celem ich dobrowolnego umorzenia z czystego zysku. Jednocześnie w dniu 26 listopada Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. podjęło uchwały o umorzeniu nabytych udziałów i zmianie umowy Spółki. Kapitał zakładowy Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. wynosi 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych i dzieli się na 1.339.800 (słownie: jeden milion trzysta trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej wynoszącej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy. Wszystkie udziały są w posiadaniu JHM DEVELOPMENT S.A..

- o W dniu 18.12.2014r Emitent zakończył proces scalenia akcji. W następstwie dokonanego scalenia kapitał zakładowy Spółki wynosi 173.000.000,00 (sto siedemdziesiąt trzy miliony) złotych i dzieli się na 69.200.000 (sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) akcji zwykłych serii A1 i A2 o wartości nominalnej 2,50 zł. (dwa złote i pięćdziesiąt groszy) każda. W dniu 18.12.2014r na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wznowione zostały notowania dopuszczonych do obrotu akcji Spółki serii A1 w ilości 27.497.500 sztuk. Począwszy od sesji giełdowej w dniu 2 stycznia 2015 roku nastąpiło wznowienie obrotu akcjami Emitenta na rynku kierowanym zleceniami w systemie notowań ciągłych.

W roku, którego dotyczy sprawozdanie, Spółka podpisała wymienione poniżej umowy kredytowe.

- o W dniu 14.05.2014r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPMENT S.A. umowy kredytu z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach, w ramach której Bank udzieli Spółce kredytu obrotowego w kwocie 4 000 tys. zł. Okres kredytowania: od podpisania umowy do 05.11.2015r. Cel kredytowania: częściowy wykup obligacji serii A. Spłata nastąpi w równych ratach kwartalnych. Zabezpieczenie kredytu: weksel własny in blanco, hipoteka umowna łączna do kwoty 8 000 tys. zł na nieruchomościach położonych w Helu i Rawie Mazowieckiej, cesja praw z tytułu umów ubezpieczenia.
- o W dniu 26.11.2014r Spółka uzyskała w Banku PKO BP przedłużenie na kolejny okres 12 - miesięczny kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym wysokości 2,9 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Zabezpieczeniem kredytu stanowią hipoteki na posiadanych nieruchomości w Łodzi ul. Jugosłowańska do kwoty 13 mln złotych.

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności Emitenta wpływ miało: Oddanie do użytkowania i rozpoczęcie sprzedaży dwóch inwestycji w Koninie i Żyrardowie, co wpłynęło na poziom sprzedaży - sprzedaż w 2014r 219 lokali mieszkalnych w porównaniu do sprzedaży 114 lokali w analogicznym okresie 2013 roku

Istotny wpływ miały również następujące czynniki zewnętrzne:

- Pozytywny wpływ na wielkość sprzedaży mieszkań Spółki wdrożonego w roku 2014, wspierającego rozwój rynku mieszkaniowego, programu pod nazwą: *O pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych – „Mieszkanie dla Młodych”*,

- Polityka monetarna państwa, a w tym polityka stóp procentowych i jej wpływ na niższy koszt kredytów, w szczególności niższy koszt kredytów hipotecznych
- Wzrost popytu na podstawowe produkty mieszkaniowe oferowane przez Spółkę w stosunku do sytuacji w roku poprzednim

W raportowanym okresie Emitent nie zanotował znaczących niepowodzeń

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

Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie nie wystąpiły

3.12. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

W prezentowanym okresie nie wystąpiło zjawisko sezonowości lub cykliczności w odniesieniu do prowadzonych działalności.

3.13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

W dniu 06.04.2011r. Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. podjął Uchwałę Nr VII/2011 w przedmiocie określenia szczegółowych warunków emisji Obligacji serii A zamiennych na Akcje spółki na okaziciela serii C.

Przedmiotem emisji było 56 Obligacji serii A o wartości nominalnej 1 000 tys. zł (jeden milion zł) każda i cenie emisyjnej 1 000 tys. zł (jeden milion zł). W wyniku emisji zostało objętych i w pełni opłaconych do dnia 06.05.2011r. 11 (jedenaście) oferowanych Obligacji.

W okresie od kwietnia do lipca 2014 roku Spółka JHM Development wykupiła wszystkie Obligacje na łączną kwotę 11 000 tys. zł.

Na dzień 31.12.2014r. nie występuje zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji.

Kapitał akcyjny w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. do dnia 23 września 2014 r. wynosił 125 000 000,00 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i podzielony był na 125 000 000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w pełni opłaconych.

W dniu 24 września 2014 roku, Uchwałą nr 3/09/2014, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. obniżyło kapitał zakładowy spółki JHM DEVELOPMENT S.A. o kwotę 62 500 000 zł, z kwoty 125 000 000 zł do kwoty 62 500 000 zł. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji Spółki z dotychczasowej kwoty 1,00 zł do kwoty 0,50 zł za każdą akcję. W związku z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki, wkłady wniesione na kapitał zakładowy przez akcjonariuszy nie będą im zwracane w żadnej formie. Środki powstałe z obniżenia kapitału zakładowego zostały przekazane na kapitał zapasowy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Obniżenie kapitału zakładowego nastąpiło w

celu dostosowania ceny nominalnej akcji do ceny rynkowej akcji notowanych na rynku Giełdy Papierów Wartościowych.

W dniu 24 września 2014 roku Uchwałą nr 3/09/2014, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. podwyższyło kapitał zakładowy spółki JHM DEVELOPMENT S.A. o kwotę 110 500 000 zł, z kwoty 62 500 000 zł do kwoty 173 000 000 zł, poprzez emisję 221 000 000 nowych akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda, w tym: 208 512 500 akcji serii C oraz 12 487 500 akcji serii D.

W dniu 17.11.2014r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. podjęło uchwałę w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki poprzez oznaczenie nowej serii A1 dotychczasową serią A, B i D, natomiast oznaczenie nowej serii A2 dotychczasową serią C oraz ustalenie nowej wartości nominalnej każdej z akcji nowych serii A1 i A2 w wysokości 2,50 zł w miejsce dotychczasowej 0,50 zł, a także zmniejszenie proporcjonalnie ogólną liczbę akcji z liczby 346 000 000 do liczby 69 200 000, przy zachowaniu niezmięionej wysokości kapitału zakładowego.

W następstwie dokonanego scalenia kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2014r. wynosi 173 000 000,00 (sto siedemdziesiąt trzy miliony) złotych i dzieli się na 69 200 000 (sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) akcji zwykłych serii A1 i A2 o wartości nominalnej 2,50 zł (dwa złote i pięćdziesiąt groszy) każda

3.14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 9/2014 z dnia 20 maja 2014 zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za 2013 rok w kwocie 1.016.585,71 zł został przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

3.15. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe za rok 2014, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

3.16. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

W okresie, którego dotyczy raport nie nastąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

3.17. Sprawozdawczość wg segmentów rynku.

Działalność Emitenta skupiona jest wyłącznie na rynku krajowym.

Podstawowym układem sprawozdawczym przyjętym przez JHM DEVELOPMENT S.A. jest układ według segmentów branżowych. Ustala się następujące segmenty działalności wyodrębnione według poszczególnych rodzajów działalności:

Lp.	Rodzaj działalności
1	Materiały i towary
2	Działalność deweloperska
3	Sprzedaż usług wynajmu
4	Sprzedaż usług pozostałych

Przychody segmentów są przychodami od klientów zewnętrznych dającymi się przyporządkować bezpośrednio do danego segmentu.

Koszty segmentu są kosztami sprzedaży zewnętrznym klientom, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu.

3.17.1. Struktura sprzedaży, kosztów i rentowność JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów

W okresie, którego dotyczy raport struktura segmentowa sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność sprzedaży przedstawiała się następująco:

Tabela: Struktura przychodów ze sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2014 - 31.12.2014		01.01.2013 - 31.12.2013	
Materiały i towary	10 349	20,0%	3 701	11,3%
Działalność deweloperska	38 300	73,9%	26 299	80,3%
Sprzedaż usług wynajmu	727	1,4%	0	0,0%
Sprzedaż usług pozostałych	2 424	4,7%	2 743	8,4%
Razem	51 800	100,0%	32 743	100,0%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>8 855</i>	<i>17,1%</i>	<i>8 491</i>	<i>25,9%</i>

Struktura sprzedaży realizowanej przez Spółkę w pełni odzwierciedla charakter działalności – realizację projektów deweloperskich, przede wszystkim w zakresie budownictwa wielorodzinnego. Główny udział w strukturze sprzedaży wg wydzielonych segmentów rynkowych ma działalność deweloperska, stanowiąca ponad 73,9% sprzedaży ogółem.

Związana z nią sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów w gruncie w przypadku lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów). Na wzrost w ujęciu zarówno wartościowym jak i procentowym tej kategorii sprzedaży miała sprzedaż nieruchomości położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej/Gdańskiej do spółki JHM 2 Sp. z o.o. Na tej nieruchomości realizowana była w 2014r inwestycja budowy obiektu komercyjnego małej galerii handlowej „Centrum Janowo”.

Przychody ze sprzedaży usług wynajmu realizowanych przez spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. stanowią przychody z wynajmu 52 apartamentów w miejscowości Hel o wartości 727 tys. zł.

Tabela: Struktura kosztów sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2014 - 31.12.2014		01.01.2013 - 31.12.2013	
Materiały i towary	8 781	20,7%	3 494	12,7%
Działalność deweloperska	32 542	76,5%	23 659	85,8%
Sprzedaż usług wynajmu	470	1,1%	0	0,0%
Sprzedaż usług pozostałych	723	1,7%	435	1,6%
Razem	42 516	100,0%	27 588	100,0%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>5 707</i>	<i>13,4%</i>	<i>6 212</i>	<i>22,5%</i>

Tabela: Rentowność sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A. wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Zysk/Strata na sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2014 - 31.12.2014		01.01.2013 - 31.12.2013	
Materiały i towary	1 568	15,2%	207	5,6%
Działalność deweloperska	5 759	15,0%	2 640	10,0%
Sprzedaż usług wynajmu	257	35,4%	0	0,0%
Sprzedaż usług pozostałych	1 701	70,2%	2 308	84,1%
Razem	9 284	17,9%	5 155	15,7%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>3 148</i>	<i>35,6%</i>	<i>2 279</i>	<i>26,8%</i>

Jak wynika z powyższego zestawienia Spółka poprawiła rentowność sprzedaży z 15,7% w roku poprzednim do 17,9% w roku 2014. W wymiarze wartościowym oznacza to wzrost z 5 155 tys. zł do 9 284 tys. zł. Szczególnie ważne jest zwiększenie rentowności na podstawowej działalności deweloperskiej z 10% do 15%, a w wymiarze wartościowym z 2 640 tys. zł do 5 759 tys. zł. Poprawa rentowności została osiągnięta dzięki czynnikowi wewnętrznemu – oddanie nowej inwestycji w Koninie, która pozwala wypracować lepszą marżę. Innym czynnikiem jest odczuwalne od połowy roku 2014 akceptowanie przez rynek bardziej ostrożnego udzielania rabatów od cen ofertowych sprzedawanych lokali.

3.18. Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności;

Plany rozwojowe Emitenta zakładają dalszą dywersyfikację źródeł przychodów realizowaną poprzez m.in. angażowanie się Spółki w projekty o wysokiej rentowności związane z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami komercyjnymi.

3.19. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych

Emitent nie publikował prognoz na rok 2014.

3.20. Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego.

3.20.1. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na 31.12.2014r. wynosił 173 000 000,00 zł. Strukturę własności przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2014r

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	3 906 824	5,65%
Pozostali akcjonariusze	5 585 389	8,07%
Razem	69 200 000	100,0%

Na dzień sporządzenia raportu struktura akcjonariatu nie uległa zmianie.

Na dzień 31.12.2013 struktura własności JHM DEVELOPMENT S.A. była następująca:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31.12.2013

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,0%
PIONEER PEKAO TFI	7 880 000	6,3%
Jerzy Mirgos	7 032 914	5,6%
Pozostali akcjonariusze	20 087 086	16,1%
Razem	125 000 000	100,0%

3.21. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.

Łączna liczba akcji Emitenta będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień przekazania raportu za rok 2014 przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień raportu

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	99 398 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 248 495 zł	0,14%
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	3 906 824 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 9 767 060 zł	5,65%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	8 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 20 000 zł	0,01%
RAZEM		4 014 222	5,80%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na 31.12.2013r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	496 989 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 496 989 zł	0,40%
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	7 032 914 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 7 032 914 zł	5,63%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	13 140 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 13 140 zł	0,01%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	40 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 40 000 zł	0,03%
RAZEM		7 583 043	6,07%

Żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiada opcji na akcje Emitenta.

3.22. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

W okresie objętym niniejszym raportem:

- nie toczyły się żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- nie toczyły się żadne postępowania dotyczące dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta

3.23. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Emitent oraz spółka zależna nie zawarły transakcji z podmiotami powiązаныmi, które pojedynczo lub łącznie są istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

3.24. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM2 Sp. z o.o. Poręczenia dotyczą kredytów zaciągniętych przez te spółki na działalność inwestycyjną. Aktualny na 31.12.2014r stan poręczeń kredytów przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia i gwarancje zapłaty wierzytelności udzielone przez JHM DEVELOPMENT SA na 31.12.2014

Lp.	Na czyją rzecz	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2014r	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	JHM 1 Sp. z o.o.	4 800 tys. EUR	4 800 tys. EUR	20-10-2021	Gwarancja z tytułu kredytu - RAIFFEISEN Bank Polska
2	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500 tys. PLN	6 345 tys. PLN	31-12-2026	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA
3	JHM 2 Sp. z o.o.	3 000 tys. PLN	2 756 tys. PLN	31-12-2026	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA
4	JHM 3 Sp. z o.o.	20 400 tys. PLN	1 102 tys. PLN	31-07-2016	Poręczenie kredytu na rzecz PEKAO SA

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

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

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

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

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

Czynniki zewnętrzne

- polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego,
- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych)
- sytuacja na rynkach finansowych
- dostępność i koszty kredytów bankowych
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań;
- poziom i warunki konkurencji,
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych
- popyt w budownictwie mieszkaniowym
- popyt w segmencie rynku wynajmu powierzchni handlowych

Czynniki wewnętrzne

- dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację i uruchamianie nowych projektów
- dywersyfikacja działalności poprzez realizację projektów komercyjnych związanych z budową obiektów handlowych pod wynajem dla dużych sieci handlowych
- ustabilizowania się poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- utrzymanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także dzięki realizacji procesu wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy),
- osiągnięcie wzrostu wyników finansowych przez Spółkę

3.26. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Emitenta i możliwości realizacji zobowiązań zawarte są w przedstawionych poniżej notach uzupełniających do sprawozdania finansowego.

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany stanu głównych składników rzeczowych aktywów trwałych brutto, zmiany amortyzacji i umorzenia oraz wartości netto aktywów trwałych w okresie 01.01.2014r – 31.12.2014r

	Grunty	Budynki, budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2014	49	561	26	0	66	250	952
Zwiększenia (z tytułu):	0	0	0	0	0	136	136
zakupu	0	0	0	0	0	136	136
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0	0	0
przyjęcia z inwestycji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0	253	253
sprzedaży	0	0	0	0	0	253	253
likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Wartość brutto na dzień 31.12.2014	49	561	26	0	66	133	836
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2014	0,0	309	22	0	60	0	391
Amortyzacja bieżąca za okres	0	56	1	0	6	0	64
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2014	0	365	24	0	66	0	455
Wartość netto na dzień 01.01.2014	49	252	4	0	6	250	561
Wartość netto na dzień 31.12.2014	49	196	3	0	0	133	381

Zmiany stanu głównych składników rzeczowych aktywów trwałych brutto, zmiany amortyzacji i umorzenia oraz wartości netto aktywów trwałych w okresie 01.01.2013r – 31.12.2013r

	Grunty	Budynki, budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2013	13 168	561	26	0	66	610	14 431
Zwiększenia (z tytułu):	0	0	0	0	0	109	109
zakupu	0	0	0	0	0	109	109
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0	0	0
przyjęcia z inwestycji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	13 119	0	0	0	0	469	13 588
sprzedaży	5 995	0	0	0	0	0	5 995
likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	7 124	0	0	0	0	469	7 593
Wartość brutto na dzień 31.12.2013	49	561	26	0	66	250	952
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 01.01.2013	0	253	21	0	48	0	322
Amortyzacja bieżąca za okres	0	56	1	0	12	0	69
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 31.12.2013	0	309	22	0	60	0	391
Wartość netto na dzień 01.01.2013	13 168	308	5	0	18	610	14 109
Wartość netto na dzień 31.12.2013	49	252	4	0	6	250	561

Nota 2. Zmiany wartości niematerialnych
Zmiany stanu wartości niematerialnych w okresie 01.01.2014r – 31.12.2014r

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na 01.01.2014r	0	0	27	0	27
Zwiększenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
zakupu	0	0	0	0	0
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Wartość brutto wartości niematerialnych na 31.12.2014r	0	0	27	0	27
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 01.01.2014r	0	0	27	0	27
Amortyzacja bieżąca za okres	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 31.12.2014r	0	0	27	0	27
Wartość netto wartości niematerialnych na 01.01.2014r	0	0	0	0	0
Wartość netto wartości niematerialnych na 31.12.2014r	0	0	0	0	0

Zmiany stanu wartości niematerialnych w okresie 01.01.2013r – 31.12.2013r

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na 01.01.2013r	0	0	27	0	27
Zwiększenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
zakupu	0	0	0	0	0
wykonania we własnym zakresie	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Wartość brutto wartości niematerialnych na 31.12.2013r	0	0	27	0	27
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 01.01.2013r	0	0	27	0	27
Amortyzacja bieżąca za okres	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (z tytułu):	0	0	0	0	0
sprzedaży	0	0	0	0	0
likwidacji	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na 31.12.2013r	0	0	27	0	27
Wartość netto wartości niematerialnych na 01.01.2013r	0	0	0	0	0
Wartość netto wartości niematerialnych na 31.12.2013r	0	0	0	0	0

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne pozostające w dyspozycji Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r. osiągnęły wartość łącznie 381 tys. zł. W 2014 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizacyjnych z tytułu utraty ich wartości. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie posiadała na dzień 31.12.2014r obcych środków trwałych nieamortyzowanych lub nieumarzanych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu.

Struktura własnościowa rzeczowych aktywów trwałych

Tabela: Struktura własnościowa rzeczowych aktywów trwałych.

Rzeczowe aktywa trwałe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Rzeczowe aktywa trwałe własne	381	561
Aktywa trwałe używane na podstawie umowy leasingu	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe razem	381	561

Należności długoterminowe

Tabela: Zmiana stanu należności długoterminowych

Należności długoterminowe	Zmiana przypadająca na okres 01.01.2014 - 31.12.2014
Stan na początku okresu	8 733
- zwiększenia	2 607
- zmniejszenie - dyskonto należności	-365
Stan na koniec okresu	10 975

Inwestycje długoterminowe

Nota 3. Nieruchomości inwestycyjne

Inne inwestycje długoterminowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Nieruchomości inwestycyjne	14 310	15 946
Inne inwestycje długoterminowe	0	0
Inne inwestycje długoterminowe razem	14 310	15 946

Przyczyny zmian wartości nieruchomości w okresie od 01.01.2014r do 31.12.2014r:

- a) W dniu 28.02.2014r. nastąpiło przeniesienie z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych 21 apartamentów położonych na Helu o łącznej wartości 6 330 tys. zł. W wyniku podpisania między JHM DEVELOPMENT S. A. a Sun&Snow Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie umowy dotyczącej wynajmu apartamentów, apartamenty te przystosowano dla potrzeb

krótkoterminowego wynajmu poprzez zakup dodatkowego wyposażenia. Łącznie objętych jest umową najmu z firmą Sun&Snow Sp. z o. o. 52 apartamenty o wartości 14 310 tys. zł.

- b) W dniu 22.07.2014r. Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na mocy której została dokonana sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej położonej w Woli Pękoszewskiej o wartości 7 967 tys. zł.

Długoterminowe aktywa finansowe

Zgodnie z MSR 27 pkt 37, inwestycje długoterminowe - udziały w jednostkach zależnych niezaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (bądź niewchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży), zgodnie z MSSF 5 Spółka ujmuje w cenie nabycia

Nota 4. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
a) w jednostkach zależnych	89 465	55 126
- udziały lub akcje	89 465	55 126
- udzielone pożyczki	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
b) w pozostałych jednostkach	0	0
- udziały lub akcje	0	0
- udzielone pożyczki	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Razem długoterminowe aktywa finansowe	89 465	55 126

Zmiany stanu długoterminowych aktywów finansowych	01.01.2014 -31.12.2014	01.01.2013 -31.12.2013
a) stan na początek okresu	55 125	48 016
- udziały	54 465	48 016
- udzielone pożyczki	660	0
- inne		
b) zwiększenie (z tytułu)	35 000	7 110
- udziały	35 000	6 450
- udzielone pożyczki	0	660
- inne		
c) zmniejszenie (z tytułu)	660	0
- udziały	0	0
- udzielone pożyczki	660	0
- inne		

d) stan na koniec okresu	89 465	55 126
- udziały	89 465	54 466
- udzielone pożyczki	0	660
- inne		

W dniu 28.08.2014r. Rada Nadzorcza spółki JHM DEVELOPMENT S.A. podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na objęcie 700 000 sztuk nowych udziałów o wartości 50 zł każdy, w Spółce zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w podwyższonym kapitale zakładowym i pokrycie ich wkładem pieniężnym w kwocie 35 000 tys. zł.

Do dnia 04.09.2014r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała zapłaty w pełnej wysokości na zakup udziałów spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. Podwyższenie kapitału zakładowego w Spółce Marywilka 44 Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24.11.2014r.

Na dzień 31.12.2014r. jedynym udziałowcem Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. jest JHM Development S.A. posiadającym 1 339 800 sztuk udziałów o wartości 66 990 000,00 zł.

Na dzień 31.12.2014r. JHM DEVELOPMENT S.A. posiada inwestycje w czterech jednostkach zależnych. Podmiotami zależnymi są następujące Spółki

Tabela: Zaangażowanie kapitałowe JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2014

Lp	Podmiot	Kapitał zakładowy	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale zakładowym
1	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w Warszawie	70 000	67 261	66 990	100,00%
2	JHM 1 Sp. z o.o. w Skierniewicach	5 400	5 401	5 400	100,00%
3	JHM 2 Sp. z o.o. w Skierniewicach	10 300	10 302	10 300	100,00%
4	JHM 3 Sp. z o.o. w Skierniewicach	6 500	6 501	6 500	100,00%
RAZEM			89 465	89 190	

Inwestycje w jednostkach zależnych, (niezaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5) w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte w cenie nabycia (MSR 27 pkt.37).

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota 5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Wyposażenie apartamentów	177	407
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	160	230
Wartość długoterminowych rozliczeń międzyokresowych razem	337	637

Nakłady poniesione na składniki majątkowe będące wyposażeniem apartamentów pod wynajem, jako koszty dotyczące okresu przekraczającego rok bilansowy, są rozliczane proporcjonalnie przez okres trzech lat.

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2014r. Spółka nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tabela: Aktywa trwałe z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Treść	Stan na 01.01.2014	Uznanie/obciążenie zysku netto z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2014
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6	13	19
Rezerwa na przyszłe zobowiązania	25	-11	14
Naliczone odsetki	9	-3	6
Pozostałe	191	-69	122
Stan końcowy	231	-70	161

Zapasy

Nota 6. Zapasy

Zapasy	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Materiały	12	0
Półprodukty w toku	29 798	44 671
Produkty gotowe	65 709	80 316
Towary	60 447	70 400
Wartość zapasów razem	155 966	195 387

W okresie od 01.01.2014r do 31.12.2014r nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Nota 7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności krótkoterminowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Z tytułu dostaw i usług - jednostki powiązane	920	169
Inne - jednostki powiązane	8 776	18
Z tytułu dostaw i usług - jednostki pozostałe	3 558	3 238
Z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0	0
Inne - jednostki pozostałe	48	263
Należności krótkoterminowe netto	13 302	3 688
Odpisy aktualizujące wartość należności	0	0
Należności krótkoterminowe brutto	13 302	3 688

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących rozpoznawane są w rachunku zysków i strat w pozostałej działalności operacyjnej. W roku 2014 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności.

Struktura wiekowa przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług
Tabela: Struktura wiekowa przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług

Należności brutto z tytułu dostaw i usług	Stan na 31.12.2014
Nieprzeterminowane	4 478
Przeterminowane, niespłacone w okresie	0
- do 1 miesiąca	0
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku	0
- powyżej 1 roku	0
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	4 478
Odpisy aktualizujące wartość należności powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy, utworzony w pozostałe koszty operacyjne	0
Należności z tytułu dostaw i usług nieprzeterminowane netto	4 478
Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane netto	0

Zaliczki otrzymane i przekazane
Tabela: Zaliczki otrzymane i przekazane

Zaliczki	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Zaliczki otrzymane na realizowane kontrakty	0	41
Zaliczki przekazane na realizowane inwestycje	48	263
Razem zaliczki otrzymane i przekazane	48	304

Zaliczki przekazane do dnia 31.12.2014r na realizację przyszłej inwestycji prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w pozycji bilansu – rzeczowe aktywa trwałe – zaliczki na środki trwałe w budowie

Inwestycje krótkoterminowe
Nota 8. Krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
W jednostkach powiązanych	830	0
- udziały lub akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
- udzielone pożyczki	830	0
W pozostałych jednostkach	0	0
- udziały lub akcje	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 790	1 950
Inne aktywa pieniężne	0	0
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	2 620	1 950

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe
Nota 9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Koszty ubezpieczeń majątkowych	14	13
Koszty dotyczące przyszłych okresów (prenumeraty, opłaty czynszowe)	63	137
Wyposażenie apartamentów	228	119
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	305	269

JHM DEVELOPMENT S.A dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych i trwają nie dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Kapitał własny

Kapitał akcyjny w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. do dnia 23.09.2014r wynosił 125 000 tys. zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i podzielony był na 125 000 000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w pełni opłaconych.

W dniu 24.09.2014 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT podjęło uchwałę nr 3/09/2014 w sprawie: obniżenia kapitału zakładowego Spółki z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii C i D, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji C i D, zmiany Statutu Spółki oraz dematerializacji akcji serii C i D obejmowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego. Kapitał zakładowy Spółki został obniżony o kwotę 62,5 mln zł, tj. z kwoty 125,0 mln do kwoty 62,5 mln zł. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej akcji Spółki z dotychczasowej kwoty 1,00 zł do kwoty 0,50 zł każda akcja. Środki powstałe z obniżenia kapitału zakładowego zostały przekazane na kapitał zapasowy Spółki. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki miało na celu dostosowania ceny nominalnej akcji do ceny rynkowej akcji notowanych na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie. W ramach tej samej uchwały dokonane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 110,5 mln zł, tj. z kwoty 62,5 mln zł do kwoty 173,0 mln zł w drodze emisji 221.000.000 nowych akcji, w tym: 208.512.500 akcji serii C, o wartości nominalnej 0,50 zł każda, oraz 12.487.500 akcji serii D, o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

W dniu 17.11.2014 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT podjęło uchwałę nr 3/11/2014 w sprawie: scalenia (połączenia) akcji Spółki, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania czynności dla przeprowadzenia scalenia (połączenia) akcji Spółki. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna, na podstawie art. 430 Kodeksu spółek handlowych, oznaczyło nową serią A1 wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki

dotychczasowych serii A, B i D, natomiast serią A2 oznaczyło wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowej serii C oraz ustaliło nową wartość nominalną każdej z akcji Spółki tak utworzonych nowych serii A1 i A2 w wysokości 2,50 zł w miejsce dotychczasowej wartości nominalnej akcji Spółki wynoszącej 0,50 zł oraz zmniejszyło proporcjonalnie ogólną liczbę akcji JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna wszystkich serii z liczby 346.000.000 do liczby 69.200.000, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego (scalenie akcji).

W dniu 18.12.2014r po zakończeniu procesu scalenia akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wznowione zostały notowania dopuszczonych do obrotu akcji Spółki serii A1 w ilości 27.497.500 sztuk.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, od dnia 12.02.2015r zgodnie z §19 ust. 1 Regulaminu Giełdy do obrotu giełdowego na rynku równoległym dopuszczonych jest 41.702.500 akcji zwykłych na okaziciela serii A2 spółki JHM DEVELOPMENT S.A., o wartości nominalnej 2,50 zł każda. Nadto na podstawie § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy uchwałą nr 138/2015 z dnia 10.02.2015 postanowił wprowadzić z dniem 12.02.2015r w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje serii A2, po dokonaniu przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 12.02.2015r rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem "PLJHMDL00018".

Nota 10. Kapitał podstawowy.

L.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A1	27 497 500	2,50 zł	68 743 750 zł	gotówka	21.11.2014
2	A2	41 702 500	2,50 zł	104 256 250 zł	gotówka	21.11.2014
Razem		69 200 000	2,50 zł	173 000 000 zł		

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na 31.12.2014r

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	3 906 824	5,65%
Pozostali akcjonariusze	5 585 389	8,07%
Razem	69 200 000	100,0%

Pozostałe kapitały
Nota 11. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Stan na początek okresu	26 884	21 845
Zwiększenia:	65 727	5 040
- z emisji akcji powyżej wartości nominalnej	2 210	0
- przeniesienie z kapitału podstawowego	62 500	0
- z zysku (ustawowo)	1 017	5 040
Zmniejszenia:	644	0
- koszty emisji akcji	644	0
- pokrycie straty	0	0
Stan na koniec okresu	91 967	26 885

Nota 12. Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Stan na początek okresu	0	0
Zwiększenia:	0	0
- z przedpłat na zakup akcji	0	0
Zmniejszenia – przeniesiony na kapitał zapasowy	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

Zysk z lat ubiegłych
Tabela: Zysk z lat ubiegłych

Wyszczególnienie	01.01.2014 - 31.12.2014
Zysk netto za rok obrotowy 2013	1 016
Zmniejszenia	1 016
- na kapitał zapasowy	1 016
- na wypłatę dywidendy	0
Stan na koniec okresu	0

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwalał nr 9/2014 z dnia 20.05.2014 zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za 2013 rok w kwocie 1.016.585,71 zł został przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Nota 13. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek według stanu na dzień 31.12.2014r

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			Część długo-terminowa	Część krótko-terminowa			
ALIOR BANK	12 795	PLN	3 895	81	WIBOR 3M + marża banku	31.12.2016	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
BZ WBK	30 200	PLN	0	4 998	WIBOR 3M + marża banku	30.06.2015	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
BS SKIERNIEWICE	3 000	PLN	0	2 993	8,10%	19.05.2015	Hipoteka łączna na nieruchomościach
BS SKIERNIEWICE	4 000	PLN	0	2 568	8,11%	05.11.2015	Hipoteka łączna na nieruchomościach
PKO BP	5 000	PLN	0	2 839	WIBOR 1M + marża banku	26.11.2015	hipoteka, poręczenie MIRBUD S.A.
Odsetki od kredytów naliczone na dzień 31.12.2014			0	21			
Razem kredyty i pożyczki			3 895	13 500			

Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek według stanu na dzień 31.12.2013r

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			Część długoterminowa	Część krótkoterminowa			
BANK BGŻ	10 000	PLN	0	426	WIBOR 3M + marża	16.12.2013	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
PKO BP	5 000	PLN	0	3 270	WIBOR 1M + marża	26.08.2014	hipoteka, poręczenie MIRBUD S.A.
PKO BP	10 218	PLN	2 554	1 413	WIBOR 1M + marża	27.09.2015	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
BZ WBK	30 200	PLN	4 700	9 541	WIBOR 3M + marża	30.06.2015	hipoteka, przelew wierzytelności, poręczenie MIRBUD S.A.
ALIOR BANK	12 795	PLN	8 967	0	6,50%	31.12.2016	hipoteka, poręczenie MIRBUD S.A.
BS SKIERNIEWICE	3 000	PLN	0	2 997	8,25%	19.05.2014	Hipoteka łączna na nieruchomościach
INDOS S.A.	5 000	PLN	0	3 000	0,04% dziennie	23.12.2013	weksel, hipoteka
MIRBUD S.A.	70 000	PLN	59 564	0	WIBOR 1M + marża	16.12.2018	brak
JHM 2	5 000	PLN	3 609	0	WIBOR 1M + marża	30.06.2015	brak
Odsetki od kredytów naliczone na dzień 31.12.2013			0	130			
Razem kredyty i pożyczki			79 395	20 777			

W okresie objętym sprawozdaniem nie zdarzyły się przypadki naruszeń warunków umów pożyczek i umów kredytowych, które spowodowałyby zakłócenie finansowania działalności Spółki

Podział zobowiązań długoterminowych

Poniżej przedstawiono podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:

- a) od 1 roku do 3 lat
- b) od 3 lat do 5 lat
- c) powyżej 5 lat

Tabela: Podział zobowiązań długoterminowych

Nazwa zobowiązania	od 1 roku do 3 lat	od 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0
Wobec pozostałych jednostek	4 395	0	0
- długoterminowe kredyty bankowe	3 895	0	0
- pozostałe zobowiązania długoterminowe	500	0	0
Razem	4 395	0	0
Razem zobowiązania długoterminowe	4 395		

Pozycja: zobowiązania długoterminowe pozostałe - kaucje z tytułu umów o budowę zatrzymanych dostawcom do zwrotu po upływie 12 miesięcy – kwota 500 tys. zł.

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Nota 15. Krótkoterminowe zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Z tytułu dostaw i usług - jednostki powiązane	443	2 370
Inne zobowiązania-jednostki powiązane	176	7 035
Z tytułu dostaw i usług - jednostki pozostałe	156	2 034
Z tytułu dłużnych papierów wartościowych	0	11 127
Kredyty i pożyczki	13 500	20 777
Z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	280	1 087
Z tytułu wynagrodzeń	162	131
Inne zobowiązania finansowe	18	357
Zobowiązania krótkoterminowe razem	14 735	44 918

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują stan zadłużenia jednostki z wszelkich tytułów cywilnoprawnych i publicznoprawnych na dzień bilansowy wymagających zapłaty najpóźniej do ostatniego dnia roku następującego po dniu bilansowym.

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji

W dniu 06.04.2011r. Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. podjął Uchwałę Nr VII/2011 w przedmiocie określenia szczegółowych warunków emisji Obligacji serii A zamiennych na Akcje spółki na okaziciela serii C. Przedmiotem emisji było 56 Obligacji serii A o wartości nominalnej 1 000 000 (jeden milion) zł każda i cenie emisyjnej 1 000 000 (jeden milion) zł. W wyniku emisji zostało objętych i w pełni opłaconych do dnia 06.05.2011r. 11 (jedenaście) oferowanych Obligacji.

Na dzień 31.12.2014r. nie występuje zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji.

W okresie od kwietnia do lipca 2014 roku Spółka JHM Development wykupiła wszystkie Obligacje na łączną kwotę 11 000 tys. zł.

Kaucje z tytułu umów z wykonawcami

Tabela: Kaucje z tytułu umów z wykonawcami

Kaucje	Stan na 31.12.2014
Kaucje zatrzymane dostawcom – do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	12
Kaucje zatrzymane dostawcom – do zwrotu po upływie 12 miesięcy	500
Ogółem kaucje z tytułu umów o generalne wykonawstwo zatrzymane dostawcom	512

Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia

Tabela: Poręczenia i gwarancje zapłaty wierzytelności udzielone przez JHM DEVELOPMENT SA na 31.12.2014

Lp.	Na czyją rzecz	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2014r	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	JHM 1 Sp. z o.o.	4 800 tys. EUR	4 800 tys. EUR	20-10-2021	Gwarancja z tytułu kredytu - RAIFFEISEN Bank Polska
2	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500 tys. PLN	6 345 tys. PLN	31-12-2026	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA
3	JHM 2 Sp. z o.o.	3 000 tys. PLN	2 756 tys. PLN	31-12-2026	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA
4	JHM 3 Sp. z o.o.	20 400 tys. PLN	1 102 tys. PLN	31-07-2016	Poręczenie kredytu na rzecz PEKAO SA

Pożyczki udzielone

Tabela: Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym Emitenta

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM 1 Sp. z o.o.	2 000	PLN	661	WIBOR 1M + marża	30.06.2015	Działalność bieżąca
JHM 3 Sp. z o.o.	200	PLN	169	WIBOR 1M + marża	30.06.2015	Działalność bieżąca
Razem			830			

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane w okresie objętym informacjami finansowymi

Nota 16. Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy

Rezerwy	Stan na 01.01.2014	Uznanie/ obciążenie zysku netto z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2014
Inwestycje długoterminowe w nieruchomości - różnica amortyzacji	121	-62	59
Naliczone odsetki	61	-39	22
Pozostałe	0	0	0
Razem	182	-101	81

Nota 17. Rezerwy i ich wykorzystanie

Rezerwy	Stan na 01.01.2014	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2014
Długoterminowe:	0	0	0	0	0
- na świadczenia emerytalne	0	0	0	0	0
- na pozostałe koszty	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe:	57	67	57	0	67
- na odprawy emerytalne	0	0	0	0	0
- na niewykorzystane urlopy	31	35	31	0	35
- na pozostałe	26	32	26	0	32

Rozliczenia międzyokresowe przychodów
Nota 18. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
1. Część krótkoterminowa, w tym:	842	3 709
- przedpłaty na zakup lokali, domów jednorodzinnych	842	3 709
2. Część długoterminowa	0	0
Inne rozliczenia międzyokresowe razem	842	3 709

Segmenty działalności

Podstawowym układem sprawozdawczym przyjętym przez Spółkę JHM DEVELOPMENTS.A. jest układ według segmentów branżowych. Ustala się następujące segmenty działalności wyodrębnione według poszczególnych rodzajów działalności:

- Sprzedaż materiałów i towarów
- Działalność deweloperska
- Sprzedaż usług pozostałych

Przychody segmentów są przychodami od klientów zewnętrznych dającymi się przyporządkować bezpośrednio do danego segmentu. Koszty segmentu są kosztami sprzedaży zewnętrznym klientom, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów za lata 2014 i 2013 w całości dotyczyły sprzedaży krajowej. Największy udział w sprzedaży stanowią przychody z tytułu działalności deweloperskiej

Nota 19. Przychody ze sprzedaży wg segmentów

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Wartość sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2014 - 31.12.2014		01.01.2013 - 31.12.2013	
Materiały i towary	10 349	20,0%	3 701	11,3%
Działalność deweloperska	38 300	73,9%	26 299	80,3%
Sprzedaż usług wynajmu	727	1,4%	0	0,0%
Sprzedaż usług pozostałych	2 424	4,7%	2 743	8,4%
Razem	51 800	100,0%	32 743	100,0%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>8 855</i>	<i>17,1%</i>	<i>8 491</i>	<i>25,9%</i>

Nota 20. Koszty sprzedaży wg segmentów

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Koszty sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2014 - 31.12.2014		01.01.2013 - 31.12.2013	
Materiały i towary	8 781	20,7%	3 494	12,7%
Działalność deweloperska	32 542	76,5%	23 659	85,8%
Sprzedaż usług wynajmu	470	1,1%	0	0,0%
Sprzedaż usług pozostałych	723	1,7%	435	1,6%
Razem	42 516	100,0%	27 588	100,0%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>5 707</i>	<i>13,4%</i>	<i>6 212</i>	<i>22,5%</i>

Nota 21. Wynik na sprzedaży wg segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży	Struktura sprzedaży w %	Zysk/Strata na sprzedaży	Struktura sprzedaży w %
	01.01.2014 - 31.12.2014		01.01.2013 - 31.12.2013	
Materiały i towary	1 568	15,2%	207	5,6%
Działalność deweloperska	5 759	15,0%	2 640	10,0%
Sprzedaż usług wynajmu	257	35,4%	0	0,0%
Sprzedaż usług pozostałych	1 701	70,2%	2 308	84,1%
Razem	9 284	17,9%	5 155	15,7%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>3 148</i>	<i>35,6%</i>	<i>2 279</i>	<i>26,8%</i>

Zyski lub straty segmentów
Tabela: Zyski lub straty segmentów za okres 01.01.2014 - 31.12.2014r

Wyszczególnienie	Sprzedaż materiałów i towarów	Działalność deweloperska i pozostałe usługi	Sprzedaż usług wynajmu	Sprzedaż pozostałych usług
przychody ze sprzedaży	10 349	38 300	727	2 424
od klientów zewnętrznych	10 349	38 300	727	2 424
międzysegmentowe	0	0	0	0
przychody z tytułu odsetek	5	37	0	0
koszty z tytułu odsetek	113	525	0	27
amortyzacja	0	63	0	0
zysk przed opodatkowaniem	299	1 727	175	1 062
podatek dochodowy	64	360	38	228
zysk netto	235	1 367	138	835

Stan na dzień 31.12.2014r

Wyszczególnienie	Sprzedaż materiałów i towarów	Działalność deweloperska i pozostałe usługi	Sprzedaż usług wynajmu	Sprzedaż pozostałych usług
aktywa segmentu	85 653	181 936	15 849	4 224
zobowiązania segmentu	748	1 793	0	184
kredyty i pożyczki	0	17 395	0	0

Pozostałe przychody i koszty
Nota 22. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	647
Rozwiązane rezerwy	0	0
Otrzymane kary umowne	1	1 170
Wycena inwestycji w nieruchomości	330	513
Pozostałe przychody	168	403
Dyskonto należności	365	0
Razem pozostałe przychody operacyjne	864	2 733

Nota 23. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	60	0
Koszty utrzymania inwestycji	1 075	1 427
Darowizny pieniężne	1	1
Pozostałe koszty	284	532
Kary umowne	27	300
Pozostałe koszty operacyjne razem	1 447	2 260

Nota 24. Przychody finansowe

Przychody finansowe	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Odsetki	41	76
Pozostałe przychody	0	0
Razem przychody finansowe	41	76

Nota 25. Koszty finansowe

Koszty finansowe	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Odsetki i prowizje od kredytów	664	415
Inne	386	216
Razem koszty finansowe	1 051	631

Nota 26. Koszty wg rodzaju

Koszty według rodzaju	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Amortyzacja	63	70
Zużycie materiałów	229	84
Usługi obce	4 484	16 338
Wynagrodzenia	2 521	2 335
Świadczenia na rzecz pracowników	309	262
Podatki i opłaty	311	396
Koszty reprezentacji i reklamy	417	425
Koszty podróży służbowych	18	14
Pozostałe koszty	3 641	8 371
Razem koszty rodzajowe	11 993	28 295

Podatek dochodowy
Nota 27. Podatek dochodowy

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2014-31.12.2014
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	3 264
Przychody księgowe, niestanowiące przychodów podatkowych	-710
Przychody podatkowe niestanowiące przychodów księgowych	0
Przychody podatkowe nieuwjęte w wyniku roku obrotowym	216
Koszty i straty nadzwyczajne księgowe, trwale niestanowiące kosztu uz. przych.	1 243
Koszty i straty księgowe przejściowo niestanowiące kosztu uzyskania przychodu	175
Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania, nie uwjęte w wyniku roku obrotow	-402
Podstawa opodatkowania	3 787
Podatek dochodowy według stawki 19%	720

Odroczony podatek dochodowy
Tabela: Odroczony podatek dochodowy

Wyszczególnienie	Za okres 01.01.2014-31.12.2014
Utworzone rezerwy i odpisy aktualizujące	-101
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	70
Odroczony podatek dochodowy	-31
- odniesienie na wynik finansowy	-31

Część bieżąca	720
Część odroczonego	-31
Razem podatek dochodowy	689

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję
Nota 28. Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję

Nakłady na aktywa trwałe	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Średnioważona liczba akcji po scaleniu w dn. 21.11.2014r	29 964 932	125 000 000
Zysk na 1 akcję za rok obrotowy	0,09	0,01
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,09	0,01

3.26.1. Zadania inwestycyjne
Tabela: Nakłady na aktywa trwałe poniesione w okresie sprawozdawczym

Nakłady na aktywa trwałe	01.01.2014-31.12.2014	01.01.2013-31.12.2013
Wartości niematerialne i prawne	0	0
Środki trwałe	0	0
- w tym: dotyczące ochrony środowiska	0	0
Środki trwałe w budowie	136	109
Inwestycje długoterminowe	0	0
Razem nakłady inwestycyjne	136	109

3.26.2. Zatrudnienie

W okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014 średnie zatrudnienie w JHM DEVELOPMENT S.A. wynosiło:

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę
JHM DEVELOPEMNT S.A.	18

3.26.3. Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych.

Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w roku 2014 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w roku 2014

Nazwa organu	Krótkoterm. świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	660	0	0	0	0	660
Halina Mirgos	360	0	0	0	0	360
Jerzy Mirgos	300	0	0	0	0	300
Rada Nadzorcza	80	0	0	0	0	80
Dariusz Jankowski	18	0	0	0	0	18
Agnieszka Bujnowska	14	0	0	0	0	14
Andrzej Zakrzewski	12	0	0	0	0	12
Waldemar Borzykowski	12	0	0	0	0	12
Agnieszka Mazur	12	0	0	0	0	12
Jarosław Karasiński	12	0	0	0	0	12
Razem	740	0	0	0	0	740

Członkowie Zarządu, jak i członkowie organów nadzorujących nie mają na dzień bilansowy wobec Spółki zobowiązań z tytułu zaciągniętych pożyczek.

3.26.4. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

W okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2014r. w spółce wypłacono wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w kwocie 41 tys. zł

- za badanie sprawozdania finansowego za 2013r – 26 tys. zł
- za śródroczny przegląd sprawozdania finansowego 2014 roku – 15 tys. zł

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie świadczył innych usług na rzecz Spółki.

3.26.5. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2014

W Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. nie wystąpiły zdarzenia po dniu bilansowym, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2014.

3.26.6. Transakcje z podmiotami powiązаныmi w okresie od 01.01.2014r do 31.12.2014r

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. z podmiotami powiązаныmi prowadziła zwykłe transakcje handlowe wynikające z bieżącej działalności operacyjnej, na zasadach rynkowych rozliczając się przelewami lub kompensatą.

Wartości netto i rodzaj tych transakcji w okresie sprawozdawczym przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Transakcje z podmiotami powiązаныmi w okresie 01.01.2014 - 31.12.2014

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotu	Inwestycje krótkoterminowe (pożyczki)	Inwestycje długoterminowe (grunty)	Przychody finansowe (odsetki)	Saldo należności z tytułu dostaw i usług	Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług	Saldo należności z tytułu pożyczek	Saldo zobowiązań z tytułu pożyczek
JHM 1 Sp. z o.o.	187	661	0	30	114	0	661	0
JHM 2 Sp. z o.o.	6 694	176	0	1	0	13	0	176
JHM 3 Sp. z o.o.	312	169	0	1	425	0	169	0
MIRBUD S.A.	1 663	-63 173	7 997	0	9 157	430	0	0
Razem	8 855	-62 167	7 997	32	9 696	443	830	176

Tabela: Wykaz spółek w których Emitent posiada co najmniej 20% udziałów/ głosów w organie stanowiącym

Nazwa spółki	Procent posiadanych udziałów	Stopień udziału w zarządzaniu	Wynik finansowy netto za 2014r
JHM 1 Sp. z o.o.	100%	100%	1 382
JHM 2 Sp. z o.o.	100%	100%	-366
JHM 3 Sp. z o.o.	100%	100%	784
Marywilska 44 Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	3 956

3.26.7. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowana zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Sprawozdanie finansowe w sposób kompletny zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. w raportowanym okresie nie dokonano zmian zasad (polityki) rachunkowości, które wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki lub zmian w kapitale (funduszu) własnym.

3.26.8. Informacje o jednostkach grupy kapitałowej

A. Nazwa i siedziba jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi Spółka jako jednostka zależna,

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej sporządza Spółka MIRBUD S.A. z/s w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18,

B. Nazwa i siedziba jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa w lit. A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej sporządza Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18