



GRUPA KAPITAŁOWA  
**JHM DEVELOPMENT**

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT ZA I KWARTAŁ  
OBEJMUJĄCY OKRES OD 01.01.2019 DO 31.03.2019**

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

## Spis treści

1.	PODSTAWOWE DANE FINANSOWE .....	5
2.	INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ .....	9
3.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM .....	13
4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	15
5.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	16
6.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	18
7.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	20
8.	STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	23
9.	ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	44
10.	WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI .....	44
11.	NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	47
	Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	47
	Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne .....	51
	Nota 3. Wartości niematerialne .....	53
	Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ekwiwalentów) i dane finansowe jednostek zależnych .....	55
	Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności .....	57
	Nota 6. Należności handlowe i pozostałe .....	58
	Nota 7. Aktywa biologiczne .....	59
	Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) .....	59
	Nota 9. Zapasy .....	60
	Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	60
	Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania .....	61
	Nota 12. Kapitały .....	61
	Nota 13. Rezerwy .....	63
	Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań .....	64
	Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe .....	67
	Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) .....	68
	Nota 17. Przychody ze sprzedaży .....	68

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	69
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności.....	70
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty .....	70
Nota 21. Koszty finansowe .....	74
Nota 22. Podatek dochodowy .....	75
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	78
Nota 24. Zysk na jedną akcję .....	79
Nota 25. Segmenty operacyjne. ....	80
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi .....	85
Nota 27. Instrumenty finansowe.....	86
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	89
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych .....	89
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi .....	89
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć.....	89
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne .....	89
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	89
Nota 34. Struktura zatrudnienia.....	89
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone .....	90
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności .....	90
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	90
Nota 38. Sprawy sądowe.....	91
Nota 39. Zobowiązania warunkowe .....	91
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem .....	92
Nota 41. Zarządzanie kapitałem .....	93
12. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO .....	95
13. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	98
14. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	99
15. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	101
16. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	102
17. Segmenty operacyjne.....	105
18. Koszty rodzajowe .....	107
19. Pozostałe przychody i koszty.....	108
20. Koszty finansowe.....	109

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

---

21. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	110
---------------------------------------	-----

## 1. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

### Wybrane skonsolidowane dane finansowe grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Za okres: od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres: od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres: od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres: od 01.01.2018 do 31.03.2018
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu średniego określonego przez Narodowy Bank Polski stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=			4,2978	4,1784
Przychody ze sprzedaży	25 075	39 385	5 834	9 426
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 757	6 096	1 107	1 459
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 847	5 137	895	1 229
Zysk (strata) netto	3 146	4 176	732	1 000
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	3 146	4 176	732	1 000
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	447	5 527	104	1 323
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 278	-56	297	-13
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 737	-2 295	-1 335	-549
Przepływy pieniężne netto razem	-4 012	3 177	-934	760
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EUR	0,05	0,06	0,01	0,01
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EUR	0,05	0,06	0,01	0,01

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Stan na: 31.03.2019	Stan na: 31.12.2018	Stan na: 31.03.2019	Stan na: 31.12.2018
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR=			4,3013	4,3000
Aktywa razem	482 146	474 160	112 093	110 270
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	129 848	125 007	30 188	29 071
Zobowiązania długoterminowe	61 352	63 062	14 264	14 666
Zobowiązania krótkoterminowe	58 834	53 636	13 678	12 473
Kapitał własny	352 299	349 153	81 905	81 198
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	40 220	40 233
Liczba akcji w sztukach	69 200 000	69 200 000	69 200 000	69 200 000
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR	5,09	5,05	1,18	1,17
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR	5,09	5,05	1,18	1,17

### Wybrane jednostkowe dane finansowe spółki JHMDEVELOPMENT S.A.

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Za okres: od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres: od 01.01.2018 do 31.03.2018	Za okres: od 01.01.2019 do 31.03.2019	Za okres: od 01.01.2018 do 31.03.2018
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu średniego określonego przez Narodowy Bank Polski stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=			4,2978	4,1784
Przychody ze sprzedaży	13 605	28 282	3 166	6 769
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 140	3 082	498	738
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 137	3 054	497	731
Zysk (strata) netto	1 717	2 451	399	587
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	1 717	2 451	399	587
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 059	3 961	-479	948
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-646	-4	-150	-1
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowe	-1 519	-801	-353	-192
Przepływy pieniężne netto razem	-4 223	3 157	-983	755
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcje w PLN/EUR	0,02	0,04	0,01	0,01
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcje w PLN/EUR	0,02	0,04	0,01	0,01

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Stan na: 31.03.2019	Stan na: 31.12.2018	Stan na: 31.03.2019	Stan na: 31.12.2018
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR=			4,3013	4,3000
Aktywa razem	352 236	346 310	81 891	80 537
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	63 660	59 461	14 802	13 828
Zobowiązania długoterminowe	22 725	23 755	5 283	5 525
Zobowiązania krótkoterminowe	39 762	35 200	9 244	8 186
Kapitał własny	288 566	286 849	67 088	66 709
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	40 220	40 233
Liczba akcji w sztukach	69 200 000	69 200 000	69 200 000	69 200 000
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR	4,17	4,15	0,97	0,96
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR	4,17	4,15	0,97	0,96



## 2. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Nazwa	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833-61-28
Fax:	+48 (46) 833-61-28
Pocztą elektroniczną	<a href="mailto:sekretariat@jhmdevelopment.pl">sekretariat@jhmdevelopment.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.jhmdevelopment.pl">www.jhmdevelopment.pl</a>

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

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

### Przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

### Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

## Zarząd i Rada Nadzorcza

Zarząd	
Biskupska Regina	Prezes Zarządu
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza	
Jankowski Dariusz	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Borzykowski Waldemar	Członek Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Kosonóg Wiesław	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadowski Jarosław	Członek Rady Nadzorczej

Struktura grupy kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania.



## Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Nazwa jednostki	JHM 1 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361855968
REGON	101288135
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18; 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Poczta elektroniczna	<a href="mailto:sekretariat@jhmdevelopment.pl">sekretariat@jhmdevelopment.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.jhmdevelopment.pl">www.jhmdevelopment.pl</a>

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 1 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Nazwa jednostki	JHM 2 Sp. z o. o.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	8361856465
REGON	101387140
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28
Pocztą elektroniczną	<a href="mailto:sekretariat@jhmdevelopment.pl">sekretariat@jhmdevelopment.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.jhmdevelopment.pl">www.jhmdevelopment.pl</a>

Jednostka jest konsolidowana metodą pełną. Działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 2 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

### 3. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

#### Podstawa sporządzenia

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

#### Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji grupy kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

Podmiot uprawniony do badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

### **Kontynuacja działalności**

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

### **Waluta funkcjonalna**

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

### 4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	17	25 075	39 385
Koszt własny sprzedaży	18	-17 289	-30 873
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>7 786</b>	<b>8 512</b>
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	642	912
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-3 668	-3 328
<b>EBIT</b>		<b>4 760</b>	<b>6 096</b>
Koszty finansowe	21	-913	-959
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>3 847</b>	<b>5 137</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-701	-961
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>3 146</b>	<b>4 176</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>			
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>3 146</b>	<b>4 176</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>3 146</b>	<b>4 176</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	23		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>			
<b>Łącznie całkowite dochody</b>			
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Łącznie całkowite dochody		3 146	4 176
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>3 146</b>	<b>4 176</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

## 5. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>252 693</b>	<b>254 569</b>	<b>258 610</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	4 260	5 712	5 571
Nieruchomości inwestycyjne	2	229 334	229 219	231 293
Wartości niematerialne	3	885	922	1 034
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	3 719	3 719	3 715
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	13 310	13 812	15 264
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	495	428	782
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	691	756	952
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>229 453</b>	<b>219 591</b>	<b>192 079</b>
Zapasy	9	196 996	183 981	153 299
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności	6	22 926	23 879	18 204
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	6 959	10 971	17 822
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	2 572	760	2 753
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>		<b>482 146</b>	<b>474 160</b>	<b>450 689</b>



**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>352 299</b>	<b>349 153</b>	<b>337 966</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		3 146	17 436	4 176
Pozostałe kapitały		176 153	158 717	160 790
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>69 867</b>	<b>71 371</b>	<b>59 068</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	8 493	8 288	7 843
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	22	22	22
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	57 206	59 093	47 602
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	4 146	3 969	3 602
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>59 981</b>	<b>53 636</b>	<b>53 655</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	1 146	193	710
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	5 988	6 727	6 608
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	52 758	44 499	45 532
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	89	2 217	805
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>		<b>482 146</b>	<b>474 160</b>	<b>450 689</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

## 6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys.PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>3 847</b>	<b>21 589</b>	<b>5 137</b>
Amortyzacja		97	396	109
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			-6	
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej			3	
Koszty finansowania zewnętrznego		3 112	6 226	1 269
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		8 436	-8 563	-7 897
Zmiana stanu należności		1 455	-3 469	754
Zmiana stanu zapasów		-13 015	-23 028	7 654
Zmiana stanu rezerw		953	-125	392
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych				
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-1 747	327	-1 862
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>3 138</b>	<b>-6 650</b>	<b>5 556</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-2 691	-1 010	-29
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>447</b>	<b>-7 660</b>	<b>5 527</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		2 153		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-1 164	-370	-54
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		289	2 196	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			-122	
Spłata udzielonych pożyczek				
Udzielenie pożyczek				
Sprzedaż pozostałych inwestycji				
Nabycie pozostałych inwestycji			-7	-2
Otrzymane dywidendy i odsetki				
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej				
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną				
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>1 278</b>	<b>1 698</b>	<b>-56</b>
Wpływy od akcjonariuszy				
Wypłaty na rzecz właścicieli			-2 076	
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		6 555	29 227	2 067
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-9 181	-28 778	-2 972
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu			-365	-120
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-3 112	-6 226	-1 269
Pozostałe wpływy finansowe			10 506	
Pozostałe wydatki finansowe				

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>-5 737</b>	<b>2 289</b>	<b>-2 295</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		10 971	14 645	14 645
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>-4 012</b>	<b>-3 674</b>	<b>3 177</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>6 959</b>	<b>10 971</b>	<b>17 822</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		4 942	9 197	15 922

## 7. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2019</b>	<b>173 000</b>	<b>81 595</b>			<b>77 122</b>	<b>17 436</b>			<b>349 153</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		6 106				3 146			9 252
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wpłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-6 106			-6 106
<b>Stan na 31-03-2019</b>	<b>173 000</b>	<b>87 701</b>			<b>77 122</b>	<b>14 475</b>			<b>352 299</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2018</b>	<b>173 000</b>	<b>66 864</b>			<b>77 122</b>	<b>16 804</b>			<b>333 790</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		16 804				17 436			34 239
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli		-2 076							-2 076
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli		3							3
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-16 804			-16 804
<b>Stan na 31-12-2018</b>	<b>173 000</b>	<b>81 595</b>			<b>77 122</b>	<b>17 436</b>			<b>349 153</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2018</b>	<b>173 000</b>	<b>66 864</b>			<b>77 122</b>	<b>16 804</b>			<b>333 790</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres		16 804				4 176			20 980
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wpłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym						-16 804			-16 804
<b>Stan na 31-03-2018</b>	<b>173 000</b>	<b>83 668</b>			<b>77 122</b>	<b>4 176</b>			<b>337 967</b>

## **8. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

### **Wartości niematerialne**

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

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

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

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

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

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

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

w rachunku zysków lub strat.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Koszty prac badawczych i rozwojowych

Koszty prac badawczych są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia. Nakłady



## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

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

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

### Wartość firmy

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

### Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

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

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

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

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

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

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

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

Środki trwałe będące w toku budowy lub montażu są wykazywane według cen nabycia lub kosztu

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

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

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

### Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

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

### Leasing

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

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego amortyzowane są według takich samych zasad, jak stosowane do aktywów własnych. W sytuacji jednak, gdy brak wystarczającej pewności, że sporządzający sprawozdanie finansowe uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego.

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

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

### Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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

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

### Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

Aktywa trwałe i grupy aktywów netto są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

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

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

### Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

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

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

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

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

### Nieruchomości inwestycyjne

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

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

### Zapasy

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

---

produkcyjnego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Należności

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

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

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

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

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

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

## Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

## Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

## Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

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

## Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

## Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa Kapitałowa wycenia w wartości godziwej,



## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

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

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

### Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

### Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

### Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

---

## **Kapitał własny**

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

## **Kredyty bankowe i pożyczki**

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

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

## **Zobowiązania**

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

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

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

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

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

## **Zobowiązania warunkowe**

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym obowiązkiem, powstającym na skutek zdarzeń przeszłych,

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

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

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

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

### Rezerwy

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

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

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

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

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

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

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

### Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na koszty niewykorzystanych urlopów wyliczane są na podstawie faktycznej liczby dni

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

niewykorzystanych urlopów w bieżącym okresie powiększonej o liczbę dni niewykorzystanych urlopów z okresów poprzednich. Rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności ujmuje się po potrąceniu wszelkich kwot już zapłaconych. Rezerwa urlopowa nie podlega zdyskontowaniu.

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

### Przychody

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

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

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

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

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

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

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

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

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

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

### Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

### Transakcje w walutach obcych

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

towarzyszącym danej transakcji kontrakcie terminowym typu „forward”.

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

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

### Podatek dochodowy

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

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

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

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



## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

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

### Zysk na jedną akcję

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

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

### Połączenia i konsolidacja

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

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

Zmiany udziału własnościowego w jednostkach zależnych, które nie skutkują utratą kontroli transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

kapitałowe – tj. jako transakcje z właścicielami, działającymi w ramach uprawnień właścicieli kapitału. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanej zapłaty a nabytym udziałem w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym. Zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących również wykazuje się w kapitale własnym.

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

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

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



## Zasada zakazu kompensat

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

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

## Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

## Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich

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

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

Pozycje sprawozdania finansowego ustalone na podstawie szacunku podlegają weryfikacji w sytuacji, gdy zmieniają się okoliczności będące podstawą dokonanych szacunków lub w wyniku pozyskania

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

nowych informacji czy zdobycia większego doświadczenia.

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

### Pozycje wyjątkowe

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

### Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

### Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

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

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

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

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

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

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

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Jednostka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Jednostka wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej w oparciu o metodę DCF opartą o oszacowanie przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

## 9. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

Następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE oraz weszły w życie od dnia 1 stycznia 2018 roku	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

<p>obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p> <p>Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie)</p> <p>Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności)</p>	<p>nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p> <p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p><b>Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2019r.</b></p>	<p><b>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</b></p>
<p>MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSSF 9 "Instrumenty Finansowe" - prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSR 28 :Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych" - wycena inwestycji długoterminowych</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Roczny program poprawek 2015 - 2017:</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>- Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek" - wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>- Zmiany do MSSF 11 "Wspólne ustalenia umowne" - brak wyceny we wspólnej działalności w momencie objęcia współkontroli</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>- Zmiany do MSR 23 :Koszty finansowania zewnętrznego" - kwalifikacja zobowiązań zaciągniętych specjalnie w celu pozyskania dostosowanego składnika aktywów, w sytuacji gdy działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są zakończone</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze" - zmiany do programu określonych świadczeń</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p>KIMSF 23 "Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego"</p>	<p>nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe</p>
<p><b>Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2020r.</b></p>	<p><b>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</b></p>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 3 :Połączenia przedsięwzięć" - definicja przedsięwzięcia	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 2 oraz MSR 8 - definicja terminu "istotny"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
<b>Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2021r.</b>	<b>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</b>
MSSF 17 "Umowy ubezpieczeniowe"	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe

## 11. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2018</b>									
Koszty	48	3 487	723		961	2 630			7 849
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-902	-627		-733				-2 262
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>48</b>	<b>2 585</b>	<b>96</b>		<b>228</b>	<b>2 630</b>			<b>5 587</b>
Zwiększenia			4		155	211			370
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia		-148	-18		-79				-245
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-148	-18		-79				-245
Różnice kursowe									
<b>Stan na 31-12-2018</b>									
<b>Wartość księgowa netto</b>	<b>48</b>	<b>2 437</b>	<b>82</b>		<b>304</b>	<b>2 841</b>			<b>5 712</b>



**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

**Stan na 01-01-2019**

<b>Koszty</b>	48	3 487	727		1 116	2 841			8 219
Umorzenie		-1 050	-645		-812				-2 507
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	48	2 437	82		304	2 841			5 712

**Stan na 31-03-2019**

<b>Koszty</b>	<b>813</b>	<b>3 489</b>	<b>731</b>		<b>1 116</b>	<b>678</b>			<b>6 827</b>
Zwiększenia w tym:	765	2	4			395			1 166
-nabycia			4			395			399
-nabycia jednostki zależne	765								765
-nadwyżki z przeszacowania									
-przeniesienia									
-inne		2							2
Zmniejszenia w tym:						-2 558			-2 558
-zbycie						-2 153			-2 153
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-inne						-405			-405



**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

<b>Umorzenie</b>		<b>-1 080</b>	<b>-649</b>		<b>-838</b>				<b>-2 567</b>
Zwiększenia w tym:		-30	-4		-26				-60
-amortyzacja		-30	-4		-26				-60
-nabycia jednostki zależne									
-inne									
Zmniejszenia									
-zbycie									
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży									
-przeniesienia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
-odpisy aktualizujące									
-cofnięcia odpisów aktualizujących									
Różnice kursowe									
<b>Wartość netto</b>	<b>813</b>	<b>2 409</b>	<b>82</b>		<b>278</b>	<b>678</b>			<b>4 260</b>
Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM

W pierwszym kwartale 2019r. Spółka MARYWILSKA Sp. z o.o. sprzedała nakłady inwestycyjne na przyłącze wodno-kanalizacyjne do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji M.st.Warszawy, wartość sprzedanych nakładów to 2 153 tys. PLN.

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Rzeczowe aktywa trwałe własne	4 260	5 712	5 571
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b>Razem</b>	<b>4 260</b>	<b>5 712</b>	<b>5 571</b>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
<b>Razem</b>			

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w rzeczowym majątku trwałym.

Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Koszty			
Umorzenie			
<b>Razem</b>			

## Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowa ne	budynki i budowle	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2018</b>	<b>15 138</b>	<b>216 155</b>	<b>231 292</b>
Nabycia nowych nieruchomości		122	122
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów			
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-2 196	-2 196
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
<b>Stan na 31-12-2018</b>	<b>15 138</b>	<b>214 081</b>	<b>229 219</b>
Nabycia nowych nieruchomości			
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów		403	403
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek			
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej			
Różnice kursowe z przeliczenia			
Przeniesienia do i z zapasów		-289	-289
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
<b>Stan na 31-03-2019</b>	<b>15 138</b>	<b>214 195</b>	<b>229 333</b>

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Własne	229 333	229 219	231 293
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b>Razem</b>	<b>229 333</b>	<b>229 219</b>	<b>231 293</b>

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018
Aktywowane koszty leasingu		
Zmiany wartości godziwej		
<b>Razem</b>		

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Wartość księgowa	229 333	231 293
Przychody z czynszów	11 527	11 108
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-7 463	-6 835
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
<b>Razem:</b>	<b>4 063</b>	<b>4 274</b>
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych		
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania		

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
I			
II	229 333	229 219	231 293
III			
<b>Razem</b>	<b>229 333</b>	<b>229 219</b>	<b>231 293</b>

### Nota 3. Wartości niematerialne

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2018</b>						
Koszty			1 466			1 466
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-393			-393
Wartość księgowa netto			1 073			1 073
Zwiększenia						
w tym nadwyżki z przeszacowania						
Zmniejszenia			-151			-151
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-151			-151
Różnice kursowe						
<b>Stan na 31-12-2018</b>						
<b>Wartość księgowa netto</b>			<b>922</b>			<b>922</b>
<b>Stan na 01-01-2019</b>						
Koszty			1 466			1 466
Umorzenie			-544			-544
Odpisy aktualizujące						
<b>Wartość księgowa netto</b>			<b>885</b>			<b>885</b>
<b>Stan na 31-03-2019</b>						
<b>Koszty</b>			<b>1 466</b>			<b>1 466</b>
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
-nabycia jednostki zależne						
-nadwyżki z przeszacowania						
-przeniesienia						
-inne						
Zmniejszenia w tym:						
-zbycie						
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży						
-inne						

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

<b>Umorzenie</b>	<b>-581</b>	<b>-581</b>
Zwiększenia w tym:	-37	-37
-amortyzacja	-37	-37
-nabycia jednostki zależne		
-inne		
Zmniejszenia		
-zbycie		
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży		
-przeniesienia		
-inne		
Odpisy aktualizujące		
-odpisy aktualizujące		
-cofnięcia odpisów aktualizujących		
Różnice kursowe		
<b>Wartość netto</b>	<b>885</b>	<b>885</b>

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Wartości niematerialne własne	885	922	1 034
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym			
<b>Razem</b>	<b>885</b>	<b>922</b>	<b>1 034</b>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018
Odsetki		
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego		
<b>Razem</b>		

Nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego aktywowane w wartościach niematerialnych i prawnych.

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Koszty	1 396	1 396	1 396
Umorzenie	-512	-475	-362
<b>Razem</b>	<b>885</b>	<b>922</b>	<b>1 034</b>

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

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

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych			
Inne	3 719	3 719	3 715
<b>Razem</b>	<b>3 719</b>	<b>3 719</b>	<b>3 715</b>

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	JHM 1 Sp. z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	JHM 3 Sp. z o.o.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2018</b>	<b>9 002</b>	<b>10 302</b>	<b>5</b>	<b>67 261</b>	<b>86 570</b>
Zwiększenia					
Zmniejszenia			5		5
Różnice kursowe					
<b>Stan na 31-12-2018</b>	<b>9 002</b>	<b>10 302</b>		<b>67 261</b>	<b>86 565</b>
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym					
Dopłaty do kapitałów					
Odwrócenia odpisów aktualizujących					
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą					
Przekwalifikowania z innych kategorii					
Pozostałe zwiększenia					
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych					
Odpisy aktualizujące					
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli					
Połączenia z jednostkami zależnymi					
Przekwalifikowania do innych kategorii					
Pozostałe zmniejszenia					
<b>stan na 31-03-2019</b>	<b>9 002</b>	<b>10 302</b>		<b>67 261</b>	<b>86 565</b>

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Inne aktywa finansowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN			
	Stan na:	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na:
	31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	31.12.2018
<b><u>Długoterminowe aktywa finansowe</u></b>	<b><u>3 719</u></b>			<b><u>3 719</u></b>
<b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>	<b><u>3 500</u></b>			<b><u>3 500</u></b>
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	3 500			3 500
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>	<b><u>219</u></b>			<b><u>219</u></b>
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	219			219
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u></b>				
<b><u>w jednostkach zależnych i współzależnych</u></b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w jednostkach stowarzyszonych</u></b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>w pozostałych jednostkach</u></b>				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>3 719</u></b>			<b><u>3 719</u></b>

Aktywa finansowe stanowią udziały Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w jednostce EXPO MAZURY Sp. z o.o. Jednostka nie sprawuje kontroli ani współkontroli nad jednostką. Udziały w jednostce wyceniane są wg ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, zdaniem Zarządu, nie ujawniły się żadne okoliczności wymagające dokonania korekty wartości.

Spółka EXPO MAZURY jest jednostką zależną w ramach Grupy Kapitałowej MIRBUD w skład której wchodzi MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.



**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Tabela na dzień 31.03.2019r.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM 1 Sp. Z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Aktywa razem	19 897	14 142	186 895	220 934
Zobowiązania				
długoterminowe	8 178	1 769	36 601	46 548
Zobowiązania				
krótkoterminowe	710	2 799	18 389	21 899
Kapitał własny	10 821	9 512	131 905	152 238
Bezpośredni udział w kapitale	100,00%	100,00%	100,00%	
Udział w kapitale własnym (pośredni i bezpośredni)	100,00%	100,00%	100,00%	
Przychody ze sprzedaży	254	229	10 991	11 474
Zysk (strata) netto	261	109	1 059	1 429
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	261	109	1 059	1 429
Przepływy pieniężne netto razem	173	34	5	212

### **Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności**

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

### Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>13 310</u></b>	<b><u>13 812</u></b>	<b><u>15 264</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	13 310	13 812	15 264
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>22 926</u></b>	<b><u>23 879</u></b>	<b><u>18 204</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych	8 968	8 991	8 460
należności handlowe od pozostałych jednostek	5 898	4 311	7 014
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych			
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek	128	85	281
kwoty przekazane na dostawy	5 054	6 497	
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	2 878	3 994	2 449
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>36 236</u></b>	<b><u>37 691</u></b>	<b><u>33 468</u></b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b><u>Należności brutto</u></b>	<b><u>36 747</u></b>	<b><u>38 202</u></b>	<b><u>34 130</u></b>
nieprzeterminowane	35 721	37 460	24 091
przeterminowane do 3 miesięcy	427	241	9 306
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	136	67	44
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	78	69	30
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	385	366	659
odpis aktualizujący należności	-511	-511	-661
<b><u>Należności netto</u></b>	<b><u>36 236</u></b>	<b><u>37 691</u></b>	<b><u>33 468</u></b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<b><u>Stan na 01-01-2018</u></b>	<b><u>-661</u></b>			<b><u>-661</u></b>
Zwiększenia	-242			-242
Rozwiązania	108			108
Wykorzystania	284			284
<b><u>Stan na 31-12-2018</u></b>	<b><u>-511</u></b>			<b><u>-511</u></b>
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
<b><u>stan na 31-03-2019</u></b>	<b><u>-511</u></b>			<b><u>-511</u></b>

### Nota 7. Aktywa biologiczne

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

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

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b><u>Inne aktywa długoterminowe</u></b>	<b><u>691</u></b>	<b><u>756</u></b>	<b><u>952</u></b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	691	756	952
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
<b><u>Inne aktywa krótkoterminowe</u></b>	<b><u>2 572</u></b>	<b><u>760</u></b>	<b><u>2 753</u></b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	2 572	760	2 753
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>3 264</u></b>	<b><u>1 516</u></b>	<b><u>3 705</u></b>

## Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Materiały	14	14	14
Półprodukty i produkty w toku	100 482	104 326	58 519
Produkty gotowe			
Towary	58 686	59 100	45 217
Produkty deweloperskie	37 814	20 541	49 549
<b>Razem</b>	<b>196 996</b>	<b>183 981</b>	<b>153 299</b>

Odpisy aktualizujące zapasy	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary
<b>Stan na 01-01-2018</b>				
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
<b>Stan na 31-12-2018</b>				
Zwiększenia				
Rozwiązania				
Wykorzystania				
<b>stan na 31-03-2019</b>				

Pozycja nie wystąpiła.

## Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 025	1 774	2 110
Lokaty terminowe	2 620	5 883	9 397
Inne aktywa pieniężne	3 314	3 314	6 315
<b>Razem</b>	<b>6 959</b>	<b>10 971</b>	<b>17 822</b>

Lokaty terminowe w łącznej kwocie 2 620 tys. PLN wynikają z poniższych pozycji

1 800 tys. zł. - stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki MARYWILSKA 44

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

674 tys. zł. - to krótkoterminowe lokaty spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

146 tys. zł. - stanowi oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki JHM 2 Sp. z o.o.

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

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

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

### Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	87 701	81 595	83 668
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej			
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	77 122	77 122	77 122
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	14 475	17 436	4 176
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
<b>Razem</b>	<b>352 299</b>	<b>349 153</b>	<b>337 966</b>

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Struktura kapitału podstawowego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	27.05.2008	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	14.01.2009	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	15.10.2010	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	04.03.2011	Wkład pieniężny
obniżenie		-62 500		24.09.2014	obniżenie wartości nominalnej
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50	24.09.2014	scalenie
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	24.09.2014	scalenie
<b>Razem po scaleniu</b>	<b>69 200</b>	<b>173 000</b>	<b>2,50</b>		
Razem na początek okresu	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu	69 200	173 000	2,50		
<b><u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u></b>	<b><u>69 200</u></b>	<b><u>173 000</u></b>	<b><u>2,50</u></b>		

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.	Jerzy Mirgos	pozostali
<b>Stan na 30-09-2018</b>			
Posiadane akcje	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za III kwartał 2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
<b>Stan na 31.12.2018</b>			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za 2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.	Jerzy Mirgos	pozostali
<b>Stan na 30-09-2018</b>			
Posiadane akcje	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za III kwartał 2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
<b>Stan na 31.12.2018</b>			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za 2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%

### Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b>Rezerwy długoterminowe</b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>22</u></b>
rezerwa na odprawy emerytalne	22	22	22
pozostałe rezerwy długoterminowe			
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b><u>1 146</u></b>	<b><u>193</u></b>	<b><u>710</u></b>
rezerwa na odprawy emerytalne			
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 146	193	710
<b>Razem</b>	<b><u>1 168</u></b>	<b><u>215</u></b>	<b><u>732</u></b>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b><u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b><u>57 206</u></b>	<b><u>59 093</u></b>	<b><u>47 602</u></b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	46 706	48 593	37 102
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	10 500	10 500	10 500
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe			
<b><u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u></b>	<b><u>5 988</u></b>	<b><u>6 727</u></b>	<b><u>6 608</u></b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	5 988	6 645	6 364
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		81	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			244
Pozostałe			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>63 194</u></b>	<b><u>65 820</u></b>	<b><u>54 210</u></b>



**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					Razem
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	
<b>Stan na 01-01-2018</b>	<b>54 870</b>			<b>365</b>		<b>55 235</b>
Naliczone odsetki	6 351		240	6		6 597
Zapłacone odsetki	-6 225		-159	-6		-6 390
Zaciągnięcia	29 146		10 581			39 727
Spłaty	-28 777			-365		-29 142
Średni stan zobowiązań	55 054		5 291	183		60 527
Realna stopa procentowa	11,54%		4,54%	3,29%		10,90%
<b>Stan na 31-12-2018</b>	<b>55 238</b>		<b>10 581</b>			<b>65 820</b>
minimalne opłaty do 1 roku	6 644		81			6 726
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	29 399		10 500			39 898
minimalne opłaty powyżej 5 lat	19 195					19 195
odsetki płatne do 1 roku	4 100		630			4 730
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	10 174		1 890			12 064
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 920					1 920
Przybliżona wartość godziwa	71 432		711			84 533
<b>Stan na 2019-01-01</b>	<b>55 238</b>		<b>10 581</b>			<b>65 820</b>
Naliczone odsetki	1 234		159	6		1 399
Zapłacone odsetki	-1 297		-159	-6		-1 462
Zaciągnięcia	6 555					6 555
Spłaty	-9 101		-81			-9 182
Średni stan zobowiązań	53 966		10 541			64 507
Realna stopa procentowa	2,29%		1,51%			2,17%
<b>stan na 31-03-2019</b>	<b>52 694</b>		<b>10 500</b>			<b>63 194</b>
minimalne opłaty do 1 roku	5 988					5 988
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	28 342		10 500			38 842
minimalne opłaty powyżej 5 lat	18 364					18 364
odsetki płatne do 1 roku	2 252		630			2 882
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	5 375		1 890			7 265
odsetki płatne powyżej 5 lat	414					414
Przybliżona wartość godziwa	60 734		13 020			73 754

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

---

W dniu 14.08.2018r, po dokonaniu redukcji zapisów Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A., uchwałą nr XVI/2018 dokonał przydziału 10.500 Obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10,5 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem Emisji jest dzień 14.08.2018r.

Emisja Obligacji nastąpiła w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach i została skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. W związku z tym nie było wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta.

Emitent w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu 14.08.2018r oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach. Na dzień sporządzenia sprawozdania hipoteka łączna została zarejestrowana przez sąd w księgach wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie obligacji.

Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. Termin wykupu Obligacji ustalono na dzień 14.08.2021 r. Zbywalność Obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

W dniu 08.11.2018r Emitent wprowadził Obligacje serii B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

## Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>4 146</b>	<b>3 969</b>	<b>3 602</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	1 880	1 880	1 880
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	2 266	2 089	1 722
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>52 758</b>	<b>44 499</b>	<b>45 532</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	10 041	10 719	9 346
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		1 080	1 020
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	4 645	4 038	2 774
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	23 832	16 970	19 720
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	2 654	606	2 010
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	179	196	155
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	9 767	9 744	10 507
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	1 639	1 146	
<b>Razem</b>	<b>56 903</b>	<b>48 467</b>	<b>49 134</b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b>Zobowiązania</b>	<b>56 903</b>	<b>48 467</b>	<b>49 134</b>
nieprzeterminowane	56 880	48 319	48 972
przeterminowane do 3 miesięcy	1	148	162
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	23		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>24</b>	<b>148</b>	<b>162</b>

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

Pozycja nie wystąpiła.

### Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>23 667</b>	<b>35 616</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	23 667	35 616
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>1 408</b>	<b>3 769</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	1 408	3 769
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
<b>Razem</b>	<b>25 075</b>	<b>39 385</b>

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>23 667</b>	<b>35 616</b>
- sprzedaż krajowa	23 667	35 616
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>1 408</b>	<b>3 769</b>
- sprzedaż krajowa	1 408	3 769
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
<b>Razem</b>	<b>25 075</b>	<b>39 385</b>

### Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-15 936</b>	<b>-27 211</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-15 936	-27 211
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-1 353</b>	<b>-3 662</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-1 353	-3 662
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
<b>Razem</b>	<b>-17 289</b>	<b>-30 873</b>

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-15 936</b>	<b>-27 211</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-15 936	-27 211
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-1 353</b>	<b>-3 662</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-1 353	-3 662
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Razem</b>	<b>-17 289</b>	<b>-30 873</b>

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Amortyzacja	-96	-109
Zużycie materiałów i energii	-1 422	-1 207
Usługi obce	-27 222	-21 163
Podatki i opłaty, w tym:	-974	-956
Wynagrodzenia	-1 205	-1 122
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-178	-167
Pozostałe koszty rodzajowe	-1 649	-1 298
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-1 189	-3 662
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-33 936</b>	<b>-29 682</b>

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
W koszcie własnym sprzedaży	-17 289	-30 873
W zmianie stanów aktywów	-13 557	3 999
W kosztach sprzedaży	-1 217	-1 625
W kosztach ogólnych zarządu	-1 872	-1 184
W innych pozycjach		
<b>Razem:</b>	<b>-33 936</b>	<b>-29 683</b>

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

Pozycja nie wystąpiła zarówno w bieżącym jak i poprzednim roku obrotowym

### Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności			
<b>Razem</b>			

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Koszty sprzedaży		-1 217	-1 625
Koszty zarządu		-1 872	-1 184
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne			
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne			
Koszty restrukturyzacji			
Wynik z rozliczeń spraw sądowych			
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		-106	
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych			
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych			
Dywidendy			
Odsetki, poręczenia		213	379
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej			
Inne przychody		429	533
Inne koszty		-472	-519
<b>Przychody razem</b>		<b>642</b>	<b>913</b>
<b>Koszty razem</b>		<b>-3 668</b>	<b>-3 328</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Wartości niematerialne</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Należności</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Zapasy</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b>Pozostałe</b>			
-zawiązanie odpisu aktualizującego			
-odwrócenie odpisu aktualizującego			
<b><u>Razem odpisy aktualizujące aktywa</u></b>			
<b><u>Razem odwrócenie odpisów aktualizujących</u></b>			



## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Dywidendy do jednostek powiązanych			
Dywidendy do jednostek pozostałych			
Odsetki do jednostek powiązanych		177	338
Odsetki do jednostek pozostałych		36	41
Przychody ze sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Koszt własny sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych			
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych			
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych			
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających			
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Dodatnie różnice kursowe			
Ujemne różnice kursowe			
<b>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</b>		<b>213</b>	<b>379</b>

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Dotacje otrzymane			
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych			
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		429	533
<b>Razem</b>		<b>429</b>	<b>533</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Darowizny			
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-472	-519
<b>Razem</b>		<b>-472</b>	<b>-519</b>

### Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Odsetki od kredytów		-531	-547
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych (poreczenia)		-374	-330
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			-3
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek			
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		-5	-79
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-3	
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-913</b>	<b>-958</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

## Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Podatek dochodowy część bieżąca	-563	-3 155	-762
Podatek dochodowy część odroczonea	-138	-998	-199
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego			
Korekty dotyczące lat poprzednich			
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>-701</b>	<b>-4 153</b>	<b>-961</b>

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 847	21 589	5 137
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-731	-4 102	-976
Efekt podatkowy otrzymanych dywidend			
Ulgi podatkowe			
Aktywa z tytułu straty podatkowej za okres sprawozdawczy nieujęte w podatku odroczonym			
Efekt podatkowy pozostałych przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	30	-51	15
Inne			
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>-701</b>	<b>-4 153</b>	<b>-961</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>495</b>	<b>427</b>	<b>783</b>
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	21	21	28
- z tytułu pozostałych rezerw	68	12	114
- z tytułu naliczonych odsetek	4	19	36
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	24	24	84
- z tytułu wyceny inwestycji	206	206	274
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu strat z lat ubiegłych	42	42	153
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	65	65	67
- z tytułu różnic kursowych	1	1	1
- pozostałe	64	37	27
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-8 494</b>	<b>-8 287</b>	<b>-7 842</b>
- z tytułu naliczonych odsetek	-4	-5	-5
- z tytułu wyceny inwestycji	-3 383	-3 383	-3 569
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-5 070	-4 867	-4 207
- z tytułu różnic kursowych			-29
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	-37	-32	-32
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</b>	<b>-7 999</b>	<b>-7 860</b>	<b>-7 059</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu</b>	<b>-7 860</b>	<b>-5 803</b>	<b>-6 862</b>
Odniesienie na wynik finansowy	-138	-998	-199
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
<b><u>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</u></b>	<b><u>-7 999</u></b>	<b><u>-7 860</u></b>	<b><u>-7 059</u></b>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu</b>	<b>-2 217</b>	<b>-327</b>	<b>-72</b>
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	2 691	1 265	307
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-563	-3 155	-762
<b><u>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</u></b>	<b><u>-89</u></b>	<b><u>-2 217</u></b>	<b><u>-527</u></b>

## Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat</b>		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		
<b>Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>		
Skutki wyceny instrumentów finansowych przez inne całkowite dochody		
Część efektywna rachunkowości zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Przeniesienie do sprawozdania z rachunku zysku i strat		
Podatek dochodowy związany z pozycjami prezentowanymi w innych całkowitych dochodach		
<b><u>Inne całkowite dochody netto</u></b>		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących		
<b><u>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</u></b>		

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

## Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	Nr Noty	w PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		3 146	4 176
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
<b>Razem</b>		<b>3 146</b>	<b>4 176</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk</b>		<b>69 200</b>	<b>69 200</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN</b>		<b><u>0,05</u></b>	<b><u>0,06</u></b>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
<b>Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>		<b>3 146</b>	<b>4 176</b>
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk			
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk			
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk</b>		<b>69 200</b>	<b>69 200</b>
<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję</b>		<b><u>0,05</u></b>	<b><u>0,06</u></b>

## Nota 25. Segmenty operacyjne.

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>					
Przychody ze sprzedaży	<b>13 553</b>	<b>11 527</b>	<b>25 079</b>	<b>-4</b>	<b>25 075</b>
Koszt własny sprzedaży	-9 827	-7 463	-17 290		-17 289
Zysk brutto na sprzedaży	<b>3 726</b>	<b>4 063</b>	<b>7 789</b>	<b>-4</b>	<b>7 786</b>
EBIT	2 142	2 787	4 929	169	4 760
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>2 139</b>	<b>1 708</b>	<b>3 847</b>		<b>3 847</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-421	-281	-701		-701
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>1 718</b>	<b>1 427</b>	<b>3 146</b>		<b>3 146</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b><u>1 718</u></b>	<b><u>1 427</u></b>	<b><u>3 146</u></b>		<b><u>3 146</u></b>
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	<b><u>1 718</u></b>	<b><u>1 427</u></b>	<b><u>3 146</u></b>		<b><u>3 146</u></b>



**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019
Aktywa trwałe	102 160	239 083	341 243	-88 550	252 693
Aktywa obrotowe	224 370	8 343	232 713	-3 260	229 453
<b>Aktywa razem</b>	<b>326 530</b>	<b>247 426</b>	<b>573 956</b>	<b>-91 810</b>	<b>482 146</b>
Kapitał własny	262 860	178 729	441 589	-89 291	352 299
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23 079	46 797	69 877	-10	69 867
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	40 590	21 899	62 489	-2 508	59 981
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>326 530</b>	<b>247 425</b>	<b>573 956</b>	<b>-91 810</b>	<b>482 146</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Pozostałe dane dotyczące segmentów działalności w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019
<b>Wartość firmy przypisana do segmentu</b>					
Stopa wolna od ryzyka	3,10%	3,10%			
Ryzyko ogólne wg. Damodora	6,90%	6,90%			
współczynnik beta dla branży wg. damodora	0,58	0,36			
Ryzyka jednostkowe	2,00%	2,00%			
<b>Stopa używana do dyskonta (MSR 36) i określenia wartości godziwej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych</b>	<b>7,80%</b>	<b>5,60%</b>			

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>					
Przychody ze sprzedaży	<b>28 223</b>	<b>11 108</b>	<b>39 331</b>	<b>53</b>	<b>39 385</b>
Koszt własny sprzedaży	-24 037	-6 835	-30 873		-30 873
Zysk brutto na sprzedaży	<b>4 186</b>	<b>4 273</b>	<b>8 458</b>	<b>53</b>	<b>8 512</b>
EBIT	3 117	3 091	6 208	-112	6 096
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>3 085</b>	<b>1 991</b>	<b>5 076</b>	<b>-405</b>	<b>5 137</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-594	-383	-977	16	-961
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>2 491</b>	<b>1 608</b>	<b>4 099</b>	<b>77</b>	<b>4 176</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>2 491</u></b>	<b><u>1 608</u></b>	<b><u>4 099</u></b>	<b><u>77</u></b>	<b><u>4 176</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>2 491</u></b>	<b><u>1 608</u></b>	<b><u>4 099</u></b>	<b><u>77</u></b>	<b><u>4 176</u></b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018	31.03.2018
Aktywa trwałe	117 073	232 075	349 148	-90 538	258 610
Aktywa obrotowe	186 392	6 189	192 581	-502	192 079
<b>Aktywa razem</b>	<b>303 465</b>	<b>238 264</b>	<b>541 729</b>	<b>-91 039</b>	<b>450 689</b>
Kapitał własny	265 620	160 855	426 475	-88 510	337 966
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 237	52 113	61 350	-2 282	59 068
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28 607	25 296	53 903	-247	53 655
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>303 465</b>	<b>238 264</b>	<b>541 729</b>	<b>-91 039</b>	<b>450 689</b>

## Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązаныne		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel kierowniczy	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Przychody ze sprzedaży	3	3						
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	60	60			177	338		
Pozostałe przychody								
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					16 559	8 375		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	1	1			121	80		
Nabycia aktywów trwałych					762			
Koszty odsetek					264	330		
Pozostałe koszty					14	11	45	45
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							282	319
Należności z tytułu pożyczek	2 321	2 293						
Należności handlowe i pozostałe	78	117			13 923	9 460		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					11 811	12 137		

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

## Nota 27. Instrumenty finansowe

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

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Pożyczki udzielone								
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					22 926	23 879		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					6 959	10 971		
Pozostałe aktywa finansowe		1 516			3 719	3 719		
<b>Razem Aktywa finansowe</b>		<b>1 516</b>			<b>33 604</b>	<b>38 569</b>		
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń					213	1 060		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych		-134						
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<b>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych</b>		<b>-134</b>			<b>213</b>	<b>1 060</b>		

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Zobowiązania finansowe wg MSSF 9	Instrumenty kapitałowe		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Kredyty ( w tym leasing)					63 194	65 820		
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					56 903	48 467		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<b><u>Razem zobowiązania finansowe</u></b>					<b><u>120 097</u></b>	<b><u>114 287</u></b>		
Odsetki, poręczenia					-905	-3 647		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych					-5	-271		
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<b><u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u></b>					<b><u>-910</u></b>	<b><u>-3 918</u></b>		

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek spółek Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 31 marca 2019 roku w tys. zł.

Nazwa jednostki	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPEMENT S.A.	4 000	PLN	0	0	stopa referencyjna +	02.11.2020	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPEMENT S.A.	2 700	PLN	1 200	975	stopa referencyjna +	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK	JHM DEVELOPMENT S.A.	44 956	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.05.2023	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM DEVELOPMENT S.A.	35 725	PLN	8 543	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka na nieruchomości, poręczenie MIRBUD
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM DEVELOPMENT S.A.	700	PLN	454	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka na nieruchomości, poręczenie MIRBUD
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	0,00	PLN	0,00	0,00	WIBOR 3M+marża	31.05.2020	hipoteka na nieruchomości na kwotę
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	0,00	PLN	0,00	0,00	WIBOR 3M+marża	31.05.2020	hipoteka na nieruchomości na kwotę
ALIOR BANK	JHM 2 sp. z o.o.	8 500	PLN	1 604	288	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	33 000	PLN	26 727	3 273	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	poręczenie MIRBUD S.A, JHM 1 Sp. z o.o., Expo Mazury S.A., Jerzy Mirgos, depozyt 1.800 tys. zł, cesja wierzytelności, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, weksel własny, zastaw rejestrowy z rachunku bieżącego
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	5 000	PLN	0	860	WIBOR 1M+marża	30.12.2019	kredyt odnawialny w rach.bieżącym, poręczenie Mirbud S.A.cesja wierzytelności, weksel własny, zastaw rejestrowy z rachunku bieżącego
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	JHM 1 sp. z o.o.	2 350	EUR	8 178	591	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki grupa JHM				46 706	5 987			



## Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	48	48	48
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego		30	
Pozostałe usługi			
<b>Razem</b>	<b>48</b>	<b>79</b>	<b>48</b>

## Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

## Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

## Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

## Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

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

## Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

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

## Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Pracownicy nieprodukcyjni	37	36	32
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	13	13	13
<b>Razem</b>	<b>50</b>	<b>49</b>	<b>45</b>

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

### Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2018 rok.

### Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

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

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia			Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN	data wygaśnięcia
		Stan na:			Stan na:		Stan na:	
		31.03.2019	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/50/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	8 543	60 732	60 732	28 890	23 080	30.09.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/51/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	454	1 260	1 260	28 890	23 080	30.09.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	2 175	5 400	5 400	3 147	3 436	31.07.2021	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 8/G/O/040/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	-		8 000		12 521	02.11.2020	
Zabezpieczenie obligacji serii B	zabezpieczenie hipoteczne	10 500	15 015	15 015	9 127	9 271	14.08.2021	
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową S/64/11/2018/1245/K/KON, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne		44 235		5 710		31.05.2020	
Zabezpieczenie kredytu odnawialnego, zgodnie z umową S/65/11/2018/1245/K/KOO, udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne		44 235		5 710		31.05.2020	
Zabezpieczenie kredytu KIN\173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	30 000	30 000	30 545	4 323	2 273	02.05.2028	
Zabezpieczenie kredytu KRB\13313177	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego	860	860	1 579	4 323	2 273	30.12.2028	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748, udzielonego przez Alior Bank	zabezpieczenie hipoteczne	1 892	17 250	17 250	13 535	13 535	31.12.2024	
<b>RAZEM</b>		<b>54 424</b>	<b>174 752</b>	<b>139 781</b>	<b>64 732</b>	<b>64 116</b>		

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość zadłużenia w PLN	Wartość zadłużenia w EUR	Wartość zabezpieczenia w tys. EUR		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	
		31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową KNK 1622269 udzielonego przez DEUTSCHE BANK spółce JHM1	zabezpieczenie hipoteczne	8 769	2 039	3 525	3 525	18 842	18 842	30.09.2031
<b>Razem</b>		<b>8 769</b>	<b>2 039</b>	<b>3 525</b>	<b>3 525</b>	<b>18 842</b>	<b>18 842</b>	

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018
Rzeczowe aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	47 723	47 357
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	35 851	35 601
<b>Razem</b>	<b>83 574</b>	<b>82 958</b>

### Nota 38. Sprawy sądowe

W okresie sprawozdawczym nie były prowadzone żadne sprawy sądowe przeciwko Spółkom z Grupy JHM DEVELOPMENT.

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

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

### Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wartość zobowiązania w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	dd-mm-rrrr
<b>Wobec jednostek powiązanych</b>						
Marywilska sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	05.07.2033
Mirbud SA	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	30 000	30 000	8 583	8 583	24.06.2019
Mirbud SA	Zabezpieczenie kredytu obrotowego w BOŚ Bank	49 815	49 815	6 329	6 329	01.08.2019
JHM 2 Sp. z o.o.	Zabezpieczenie związane z umową kredytu U0002696687748 udzielonego spółce JHM2 Sp. z o.o. przez ALIOR BANK	1 892	1 939	1 892	1 939	31.12.2024
<b>Wobec pozostałych jednostek</b>						
<b>Razem</b>		<b>82 357</b>	<b>82 404</b>	<b>17 454</b>	<b>17 501</b>	

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018
Z tytułu gwarancji należytego wykonania		
Z tytułu usunięcia wad i usterek		
Z tytułu zapłaty		
<b>Razem</b>		

W skład zabezpieczenia kredytów wchodzi nieruchomości w Łodzi, Skierniewicach, Woli Pękoszewskiej.

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

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

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

### Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

#### Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 31.03.2019 Spółka JHM 1 Sp. z o.o. posiadała kredyt nominowany w walucie EUR pozostałe kredyty Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT nominowane w walucie krajowej.

## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych			Ryzyko wartości godziwej		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	52 694	65 820	54 210			
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe-obligacje	10 500					
<b>Razem</b>	<b>63 194</b>	<b>65 820</b>	<b>54 210</b>			

### Ryzyko zmiany kursów walut

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR			Inne KZT (tenge)	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	2 039	2 211	2 177		
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe					
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne					
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>2 039</b>	<b>2 211</b>	<b>2 177</b>		

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarządy Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT oceniają ryzyko walutowe jako niskie i nie dokonują zabezpieczeń kursu walutowego.

### Nota 41. Zarządzanie kapitałem

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

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

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Kredyty ogółem	63 194	65 820	54 210
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-6 959	-10 971	-17 822
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>56 235</b>	<b>54 849</b>	<b>36 387</b>
Kapitał własny	352 299	349 153	337 966
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>408 533</b>	<b>404 002</b>	<b>374 353</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>13,8%</b>	<b>13,6%</b>	<b>9,7%</b>

## **12. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO**

### **Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących Emitenta**

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT miały wpływ następujące czynniki wewnętrzne i zewnętrzne.

- Sprzedaż i przekazania w I kwartale bieżącego roku 49 lokali mieszkalnych i 23 niemieszkalnych w porównaniu do sprzedaży 114 lokali mieszkalnych i 88 niemieszkalnych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Przychody ze sprzedaży 27 lokali mieszkalnych przypadają na inwestycję deweloperską położoną w Żyrardowie (oddanie do użytkowania w styczniu 2019r). Na taki poziom liczby przekazanych mieszkań wpłynął niski stan mieszkań gotowych znajdujących się w ofercie Spółki. Należy przy tym zaznaczyć, że w raportowanym okresie podpisane zostało 86 umów przedwstępnych i deweloperskich dla mieszkań w inwestycjach w trakcie realizacji.
- Poprawa poziomu wynajmu powierzchni handlowej w Centrum Hal Targowych zarządzanych przez spółkę MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. co wynikało także z wynajmu dodatkowej powierzchni w rozbudowanej części obiektu jak również z poprawy wskaźnika komercjalizacji.

Istotny wpływ na wielkość sprzedaży mieszkań Spółki miały również następujące czynniki zewnętrzne:

- Polityka monetarna państwa, a w tym polityka stóp procentowych i jej wpływ na niższy koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych. Jednocześnie od początku 2017r nastąpiło dalsze zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki.
- Utrzymanie wysokiego poziomu popytu na podstawowe produkty mieszkaniowe oferowane przez Spółkę.

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

W raportowanym okresie nie wystąpiły czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

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

### **Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników**

---

**zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych**

Emitent nie publikował prognoz na rok 2019.

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

W okresie sprawozdawczym nie były prowadzone żadne sprawy sądowe z udziałem JHM DEVELOPMENT S.A.

**Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe**

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

**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 jest znacząca**

Udzielone poręczenia kredytów, pożyczek lub gwarancje przedstawiono szczegółowo w zestawieniu zobowiązań warunkowych (Nota 39).

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

Przychody Grupy JHM DEVELOPMENT 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.

Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę, całą branżę deweloperską, jak również branżę zarządzania obiektami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć wpływ 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



## Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

perspektywy rozwoju Grupy.

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

Czynniki zewnętrzne:

- polityka rządowa dotycząca pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności wpływ programu Mieszkanie+ na stronę popytową na pierwotnym rynku mieszkaniowym,
- 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 sprzedaży posiadanych w ofercie gotowych lokali mieszkalnych oraz uruchamianie nowych projektów. Na dzień 31.03.2019r w ofercie Emitenta znajdują się lokale mieszkalne gotowe w następujących lokalizacjach: Brzeziny koło Łodzi, Hel, Katowice, Konin, Rumia oraz Żyrardów. Realizowane są również nowe inwestycje w następujących lokalizacjach: Brzeziny, Katowice, Konin, Łódź, Rumia, Skierniewice, Zakopane. Inwestycje w Brzezinach, Rumi, Koninie i Skierniewicach zostaną zakończone w roku 2019 i przychody ze sprzedaży lokali w tych inwestycjach przełożą się na wielkość sprzedaży w ostatnim kwartale bieżącego roku.
- dalszy rozwój spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. poprzez wzrost przychodów będący skutkiem poziomu komercjalizacji zarządzanych obiektów handlowych,
- utrzymania i zwiększania 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),
- osiąganie wzrostu wyników finansowych przez wszystkie spółki Grupy Kapitałowej, opartego na maksymalizacji sprzedaży oraz ścisłej kontroli kosztów działalności.

## KWARTALNA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.

### 13. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	17	13 605	28 282
Koszt własny sprzedaży	18	-9 882	-24 131
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>3 724</b>	<b>4 151</b>
Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	19		
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	538	824
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-2 122	-1 892
<b>EBIT</b>		<b>2 140</b>	<b>3 082</b>
Koszty finansowe	21	-3	-28
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>2 137</b>	<b>3 054</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-420	-603
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>1 717</b>	<b>2 451</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>			
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>1 717</b>	<b>2 451</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>1 717</b>	<b>2 451</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	23		
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>			
<b>łącznie całkowite dochody</b>			
łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
łącznie całkowite dochody		1 717	2 451
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>1 717</b>	<b>2 451</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

#### 14. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>127 866</b>	<b>127 746</b>	<b>133 716</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	1 292	357	268
Nieruchomości inwestycyjne	2	25 706	25 995	28 191
Wartości niematerialne	3	885	922	1 034
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	86 565	86 565	88 842
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	13 310	13 812	15 264
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	106	92	110
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	2	3	8
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>224 370</b>	<b>218 564</b>	<b>184 869</b>
Zapasy	9	197 250	184 236	153 554
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22			
Należności handlowe i pozostałe należności	6	20 219	23 318	15 477
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	2 321	2 321	20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	4 379	8 603	15 578
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	201	87	239
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>		<b>352 236</b>	<b>346 310</b>	<b>318 585</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>288 566</b>	<b>286 849</b>	<b>280 740</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		1 717	10 636	2 451
Pozostałe kapitały		113 849	103 213	105 289
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>23 079</b>	<b>24 112</b>	<b>9 237</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	355	356	440
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13			
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	20 697	21 905	7 401
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	2 028	1 851	1 396
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>40 590</b>	<b>35 349</b>	<b>28 607</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	829	149	137
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	975	983	244
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	38 624	32 000	27 749
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	163	2 217	477
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi	11			
klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży				
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>		<b>352 236</b>	<b>346 310</b>	<b>318 585</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

## 15. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepłyów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>2 137</b>	<b>13 099</b>	<b>3 054</b>
Amortyzacja		37	179	53
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych				
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej			5	
Koszty finansowania zewnętrznego		303	2 273	-339
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		6 801	1 714	-2 992
Zmiana stanu należności		3 601	-9 741	-3 353
Zmiana stanu zapasów		-13 015	-22 971	7 711
Zmiana stanu rezerw		679	-4	-16
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych				
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-112	93	-64
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>432</b>	<b>-15 353</b>	<b>4 055</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-2 491	-279	-93
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-2 059</b>	<b>-15 631</b>	<b>3 961</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych				
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-935	-129	-25
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		289	2 196	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych				
Spłata udzielonych pożyczek				
Udzielenie pożyczek			-28	
Sprzedaż pozostałych inwestycji				
Nabycie pozostałych inwestycji				
Otrzymane dywidendy i odsetki			21	21
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej				
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną				
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-646</b>	<b>2 060</b>	<b>-4</b>
Wpływy od akcjonariuszy				
Wyплаты na rzecz właścicieli			-2 076	
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		6 555	29 146	1 680
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-7 771	-25 261	-2 700
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu			-365	
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych				-120
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-303	-2 191	339
Pozostałe wpływy finansowe-emisja obligacji			10 500	
Pozostałe wydatki finansowe				
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>-1 519</b>	<b>9 753</b>	<b>-801</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		8 603	12 421	12 421
<b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>-4 223</b>	<b>-3 818</b>	<b>3 157</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>4 379</b>	<b>8 603</b>	<b>15 578</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		2 996	7 251	13 912

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

**16. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2018</b>	<b>173 000</b>	<b>20 810</b>			<b>77 122</b>	<b>7 357</b>			<b>278 289</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						2 451			2 451
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		7 357				-7 357			
<b>31.03.2018</b>	<b>173 000</b>	<b>28 167</b>			<b>77 122</b>	<b>2 451</b>			<b>280 740</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2018</b>	<b>173 000</b>	<b>20 810</b>			<b>77 122</b>	<b>7 357</b>			<b>278 289</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						10 636			10 636
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wyплаты na rzecz właścicieli		-2 076							-2 076
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym		7 357				-7 357			
<b>Stan na 31-12-2018</b>	<b>173 000</b>	<b>26 091</b>			<b>77 122</b>	<b>10 636</b>			<b>286 849</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki	Skumulowane inne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
<b>Stan na 01-01-2019</b>	<b>173 000</b>	<b>26 091</b>			<b>77 122</b>	<b>10 636</b>			<b>286 849</b>
Wpływ retrospektywnego zastosowania zmian polityki rachunkowości									
Wpływ retrospektywnego przekształcenia									
Łączne zyski (straty) za okres						1 717			<u>1 717</u>
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty na rzecz właścicieli									
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli									
Pozostałe zmiany w kapitale własnym									
<b>31.03.2019</b>	<b>173 000</b>	<b>26 091</b>			<b>77 122</b>	<b>12 353</b>			<b><u>288 566</u></b>



## 17. Segmenty operacyjne.

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	<b>13 553</b>	<b>53</b>	<b>13 605</b>
Koszt własny sprzedaży	-9 827	-55	-9 882
Zysk brutto na sprzedaży	<b>3 726</b>	<b>-2</b>	<b>3 724</b>
EBIT	2 142	-2	2 140
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>2 139</b>	<b>-2</b>	<b>2 137</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-421		-420
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>1 718</b>	<b>-2</b>	<b>1 717</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>1 718</u></b>	<b><u>-2</u></b>	<b><u>1 717</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>1 718</u></b>	<b><u>-2</u></b>	<b><u>1 717</u></b>

Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	<b>28 223</b>	<b>59</b>	<b>28 282</b>
Koszt własny sprzedaży	-24 037	-94	-24 131
Zysk brutto na sprzedaży	<b>4 186</b>	<b>-35</b>	<b>4 151</b>
EBIT	3 117	-35	3 082
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>3 089</b>	<b>-35</b>	<b>3 054</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-603		-603
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>2 486</b>	<b>-35</b>	<b>2 451</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>2 486</u></b>	<b><u>-35</u></b>	<b><u>2 451</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>2 486</u></b>	<b><u>-35</u></b>	<b><u>2 451</u></b>

## 18. Koszty rodzajowe

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Amortyzacja	-37	-53
Zużycie materiałów i energii	-55	-157
Usługi obce	-22 009	-16 311
Podatki i opłaty, w tym:	-164	-154
Wynagrodzenia	-702	-619
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-101	-93
Pozostałe koszty rodzajowe	-856	-491
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-1 073	-3 419
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-24 997</b>	<b>-21 296</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

## 19. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Koszty sprzedaży	-512	-912
Koszty zarządu	-1 183	-512
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne		
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nieinwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na sprzedaży całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki;poręczenia	259	416
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		
Inne przychody	279	407
Inne koszty	-426	-468
<b>Przychody razem</b>	<b>538</b>	<b>824</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-2 122</b>	<b>-1 892</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

## 20. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
Odsetki od kredytów			-25
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			-3
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek			
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-3	
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-3</b>	<b>-28</b>

**Skonsolidowany rozszerzony raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT  
za okres od 01.01.2019 do 31.03.2019**

**21. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI**

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 15.05.2019r.

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

Grzezyńska Dorota
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych