

**SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019**



**GRUPA KAPITAŁOWA  
JHM DEVELOPMENT**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

## Spis treści

I.	PODSTAWOWE DANE FINANSOWE .....	6
II.	INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ .....	10
	Przedmiot działalności:.....	10
	Czas trwania .....	10
	Zarząd i Rada Nadzorcza.....	11
	Struktura grupy kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania. ....	12
	Podmioty zależne i metoda konsolidacji .....	13
III.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM .....	15
	Podstawa sporządzenia .....	15
	Oświadczenia Zarządu .....	15
	Kontynuacja działalności .....	15
	Waluta funkcjonalna .....	15
IV.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	16
V.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	17
VI.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	19
VII.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	21
VIII.	STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	24
	Wartości niematerialne .....	24
	Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	26
	Wartość firmy .....	26
	Rzeczowe aktywa trwałe .....	26
	Prawo wieczystego użytkowania gruntu .....	28
	Leasing .....	28
	Nieodnawialne zasoby naturalne .....	29
	Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia .....	30
	Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego .....	30
	Nieruchomości inwestycyjne .....	30
	Zapasy .....	31
	Należności.....	32
	Rozliczenia międzyokresowe .....	33
	Rozliczenia międzyokresowe przychodów .....	33

Instrumenty finansowe .....	33
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego .....	34
Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania.....	34
Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy .....	34
Rachunkowość zabezpieczeń .....	34
Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń.....	35
Kapitał własny.....	35
Kredyty bankowe i pożyczki .....	35
Zobowiązania.....	36
Zobowiązania warunkowe.....	36
Rezerwy .....	36
Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	37
Przychody .....	37
Koszty .....	39
Transakcje w walutach obcych.....	39
Podatek dochodowy.....	40
Zysk na jedną akcję.....	40
Połączenia i konsolidacja .....	41
Zasada zakazu kompensat.....	42
Rachunek przepływów pieniężnych .....	43
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich .....	43
Pozycje wyjątkowe .....	44
Segmenty z działalności.....	44
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie.....	44
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	46
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.....	46
XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	49
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe .....	49
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne.....	53
Nota 3. Wartości niematerialne .....	55

Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek zależnych .....	57
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności .....	61
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe .....	61
Nota 7. Aktywa biologiczne .....	62
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) .....	63
Nota 9. Zapasy .....	63
Pozycja nie wystąpiła .....	64
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	64
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania .....	64
Nota 12. Kapitały .....	65
Nota 13. Rezerwy .....	68
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań .....	68
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe .....	71
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe) .....	71
Nota 17. Przychody ze sprzedaży .....	72
Nota 18. Koszt własny sprzedaży .....	73
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności .....	74
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty .....	75
Nota 21. Koszty finansowe .....	79
Nota 22. Podatek dochodowy .....	80
Nota 23. Inne całkowite dochody .....	83
Nota 24. Zysk na jedną akcję .....	84
Nota 25. Segmenty operacyjne .....	85
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązаныmi .....	89
Nota 27. Instrumenty finansowe .....	90
Zarówno w bieżącym jak i porównawczym okresie nie wystąpiły instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej .....	90
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta .....	93
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych .....	93

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi .....	93
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć .....	93
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne .....	93
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym .....	93
Nota 34. Struktura zatrudnienia .....	94
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone .....	94
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności .....	94
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach .....	95
Nota 38. Sprawy sądowe .....	98
Nota 39. Zobowiązania warunkowe .....	99
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem .....	101
Ryzyko zmiany stóp procentowych .....	101
Ryzyko zmiany kursów walut .....	101
Nota 41. Zarządzanie kapitałem .....	101
XII. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	103
XIII. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	104
XIV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	106
XV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	107
SEGMENTY OPERACYJNE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. ....	110
KOSZTY RODZAJOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. ....	111
POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. ....	112
KOSZTY FINANSOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. ....	113
XVI. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	114

## I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Za okres: od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres: od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres: od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres: od 01.01.2018 do 30.06.2018
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=			4,2880	4,2395
Przychody ze sprzedaży	46 952	80 540	10 950	18 998
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 848	12 879	2 063	3 038
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 062	10 614	1 647	2 504
Zysk (strata) netto	5 773	8 627	1 346	2 035
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	5 773	8 627	1 346	2 035
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 960	8 196	-1 390	1 933
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 687	1 127	-393	266
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8 818	-3 620	2 056	-854
Przepływy pieniężne netto razem	1 171	5 703	273	1 345
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EUR	0,08	0,12	0,03	0,03
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EUR	0,08	0,12	0,03	0,03

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Stan na: 30.06.2019	Stan na: 30.06.2018	Stan na: 30.06.2019	Stan na: 30.06.2018
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR=			4,2520	4,3616
Aktywa razem	507 882	446 323	119 446	102 330
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	152 957	105 979	35 973	24 298
Zobowiązania długoterminowe	68 687	51 843	16 154	11 886
Zobowiązania krótkoterminowe	75 280	45 202	17 705	10 364
Kapitał własny	354 925	340 344	83 473	78 032
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	40 687	39 664
Liczba akcji w sztukach	69 200 000	69 200 000	69 200 000	69 200 000
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR	5,13	4,92	1,21	1,13
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR	5,13	4,92	1,21	1,13

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Za okres: od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres: od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres: od 01.01.2019 do 30.06.2019	Za okres: od 01.01.2018 do 30.06.2018
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=			4,2880	4,2395
Przychody ze sprzedaży	23 909	58 499	5 576	13 799
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 989	7 256	697	1 712
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 982	7 162	695	1 689
Zysk (strata) netto	2 380	5 775	555	1 362
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	2 380	5 775	555	1 362
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 314	5 415	-1 706	1 277
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 456	1 489	-806	351
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 701	-1 269	2 729	-299
Przepływy pieniężne netto razem	931	5 635	217	1 329
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EUR	0,03	0,08	0,01	0,02
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EUR	0,03	0,08	0,01	0,02



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Stan na: 30.06.2019	Stan na: 30.06.2018	Stan na: 30.06.2019	Stan na: 30.06.2018
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR=			4,2520	4,3616
Aktywa razem	378 470	315 335	89 010	72 298
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	89 241	33 347	20 988	7 646
Zobowiązania długoterminowe	33 199	10 018	7 808	2 297
Zobowiązania krótkoterminowe	55 549	21 139	13 064	4 847
Kapitał własny	289 230	281 988	68 022	64 652
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	40 687	39 664
Liczba akcji w sztukach	69 200 000	69 200 000	69 200 000	69 200 000
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR	4,18	4,07	0,98	0,93
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EUR	4,18	4,07	0,98	0,93

## II. 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
Poczta elektroniczna	<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 niemieskalnych
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

### Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

## Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 31.05.2019r.)
Borzykowski Waldemar	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej

**Dnia 31 maja 2019r. wygasł mandat dotychczasowego przewodniczącego Pana Dariusza Jankowskiego.**

**Zmiana została zarejestrowana w KRS dnia 10 lipca 2019r.**

---

**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

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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
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 2 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

### III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

#### Podstawa sporządzenia

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

#### Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2019 do 30.06.2019 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy. 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 PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

#### IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	17	46 952	80 540
Koszt własny sprzedaży	18	-31 714	-61 738
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>15 238</b>	<b>18 802</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	1 144	1 294
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-7 534	-7 216
<b>EBIT</b>		<b>8 848</b>	<b>12 879</b>
Koszty finansowe	21	-1 786	-2 265
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>7 062</b>	<b>10 614</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-1 289	-1 987
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>5 773</b>	<b>8 627</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>5 773</b>	<b>8 627</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>5 773</b>	<b>8 627</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
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>Łączne całkowite dochody</b>			
Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat			
Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków			
<b>Łączne całkowite dochody</b>		<b>5 773</b>	<b>8 627</b>
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>5 773</b>	<b>8 627</b>



## V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>254 623</b>	<b>254 569</b>	<b>257 226</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	8 144	5 712	5 818
Nieruchomości inwestycyjne	2	228 351	229 219	229 788
Wartości niematerialne	3	847	922	997
Aktywa finansowe długoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	3 717	3 719	3 722
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	12 502	13 812	15 142
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	436	428	873
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane ( w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	626	756	886
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>253 259</b>	<b>219 591</b>	<b>189 097</b>
Zapasy	9	217 853	183 981	147 053
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	144		
Należności handlowe i pozostałe należności	6	21 239	23 879	19 801
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	12 142	10 971	20 348
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane ( w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	1 882	760	1 895
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>		<b>507 882</b>	<b>474 160</b>	<b>446 323</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>354 925</b>	<b>349 153</b>	<b>340 344</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		5 773	17 436	8 627
Pozostałe kapitały		176 153	158 717	158 717
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>77 411</b>	<b>71 371</b>	<b>59 928</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	8 702	8 288	8 063
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	22	22	22
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	66 648	59 093	48 196
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	2 039	3 969	3 647
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>75 546</b>	<b>53 636</b>	<b>46 051</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	265	193	849
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	10 755	6 727	6 650
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	64 525	44 499	37 286
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		2 217	1 267
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>507 882</b>	<b>474 160</b>	<b>446 323</b>

## VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys.PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>7 062</b>	<b>21 589</b>	<b>10 614</b>
Amortyzacja		199	396	214
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych			-6	
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej			3	3
Koszty finansowania zewnętrznego		2 765	6 226	3 231
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		18 097	-8 563	-18 174
Zmiana stanu należności		3 951	-3 469	-721
Zmiana stanu zapasów		-33 872	-23 028	13 900
Zmiana stanu rezerw		72	-125	531
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych				
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-989	327	-938
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>-2 716</b>	<b>-6 650</b>	<b>8 661</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-3 244	-1 010	-465
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-5 960</b>	<b>-7 660</b>	<b>8 196</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		2 153		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-5 421	-370	-368
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		1 581	2 196	1 539
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			-122	-33
Splata udzielonych pożyczek				
Udzielenie pożyczek				
Sprzedaż pozostałych inwestycji				
Nabycie pozostałych inwestycji			-7	-10
Otrzymane dywidendy i odsetki				
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej				
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną				
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-1 687</b>	<b>1 698</b>	<b>1 127</b>
Wpływy od akcjonariuszy				
Wypłaty na rzecz właścicieli			-2 076	
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		30 319	29 227	11 122
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-17 859	-28 778	-11 270
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu			-365	-242
Splaty pozostałych zobowiązań finansowych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-2 765	-6 226	-3 231
Pozostałe wpływy finansowe			10 506	
Pozostałe wydatki finansowe-wykup obligacji		-876		

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>8 818</b>	<b>2 289</b>	<b>-3 620</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>1 171</b>	<b>-3 674</b>	<b>5 703</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>12 142</b>	<b>10 971</b>	<b>20 348</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		9 804	9 197	13 956

## VII. 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						5 773			5 773
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>Stan na 30-06-2019</b>	<b>173 000</b>	<b>99 031</b>			<b>77 122</b>	<b>5 773</b>			<b>354 926</b>
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego						-17 436			

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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 PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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				8 627			25 431
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 30-06-2018</b>	<b>173 000</b>	<b>81 595</b>			<b>77 122</b>	<b>8 627</b>			<b>340 344</b>

## VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa aktywów może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość 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 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 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 zdającego do użytkowania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w rachunku zysków i strat

w momencie ich poniesienia.

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

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

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

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

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

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości, a wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość 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 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. 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 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 bezpośrednie i pośrednie w ciągu roku obrotowego ujmowane są w cenach nabycia lub zakupu. Rozchód materiałów bezpośrednich i pośrednich następuje wg metody FIFO. Przyjęta cena nabycia może stanowić cenę zakupu, pod warunkiem że ponoszone koszty związane z zakupem materiałów stanowią wartość nieistotną w stosunku do ceny zakupu. Do wartości ceny nabycia materiałów w przerobie zalicza się również koszty magazynowania niezbędne w trakcie procesu produkcyjnego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmowane są i wykazywane w kwotach pierwotnie zafakturowanych. Po początkowym ujęciu należności wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności. 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 równoległe do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych sfinansowanych z tych źródeł.

## Instrumenty finansowe

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- o składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat;
- o aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie lub będące częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków;
- o inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności;
- o aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa Kapitałowa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;
- o pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi

lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku;

- o aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niebędące pożyczkami i należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

## Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

## Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

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

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

## Rezerwy

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

Jeżeli sporządzający sprawozdanie finansowe spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako

odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

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

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

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

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

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

## Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

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

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

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

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

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

## Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

## Transakcje w walutach obcych

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

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

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

## Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

## Zysk na jedną akcję

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



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

## Połączenia i konsolidacja

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

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

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

W momencie utraty kontroli przez grupę ewentualny zachowany udział w jednostce podlega wycenie do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, przy czym zmiana wartości bilansowej jest ujmowana w wyniku finansowym. Wartość godziwa stanowi początkową wartość bilansową dla potrzeb późniejszego wykazywania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego

przedsięwzięcia lub składnika aktywów finansowych. Dodatkowo, wszelkie kwoty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do danej jednostki wykazuje się tak, jak gdyby grupa bezpośrednio zbyła odnośne aktywa lub zobowiązania. Może to 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 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.

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.

## IX. 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.

## X. 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 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)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
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)	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
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)	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 2019r.</b>	<b>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</b>
MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 9 "Instrumenty Finansowe" - prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 28 :Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych" - wycena inwestycji długoterminowych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczny program poprawek 2015 - 2017:	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSSF 3 "Połączenia jednostek" - wycena udziałów we wspólnej działalności w momencie objęcia kontroli	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSSF 11 "Wspólne ustalenia umowne" - brak wyceny we wspólnej	nie będą miały

działalności w momencie objęcia współkontroli	istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – ujęcie konsekwencji podatkowych z tytułu wypłaty dywidendy	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
- 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	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 19 "Świadczenia pracownicze" - zmiany do programu określonych świadczeń	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
KIMSF 23 "Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego"	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 2020r.</b>	<b>Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie</b>
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



## XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
<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 PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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 30-06-2019

<b>Koszty</b>	<b>813</b>	<b>3 608</b>	<b>731</b>	<b>1 151</b>	<b>4 449</b>	<b>23</b>	<b>10 775</b>
Zwiększenia w tym:	765	121	4	35	4 475	23	5 423
-nabycia		119	4	35	227	23	408
nabycia jednostki powiązane	765				4 248		5 013
-nadwyżki z przeszacowania							
-przeniesienia							
-inne		2					2
Zmniejszenia w tym:					-2 867		-2 867
-zbycie					-2 153		-2 153
-przesunięcia do grupy przeznaczonych do sprzedaży					-714		-714
-inne							

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

<b>Umorzenie</b>		<b>-1 110</b>	<b>-656</b>		<b>-865</b>				<b>-2 631</b>
Zwiększenia w tym:		-60	-11		-53				-124
-amortyzacja		-60	-11		-53				-124
-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>2 498</b>	<b>75</b>		<b>286</b>	<b>4 449</b>	<b>23</b>		<b>8 144</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 44 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 pln

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Rzeczowe aktywa trwałe własne	8 144	5 712	5 818
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b>Razem</b>	<b>8 144</b>	<b>5 712</b>	<b>5 818</b>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartości aktywów trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
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:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
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		714	714
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		-1 581	-1 581
Sprzedaż			
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela			
Inne zmiany			
<b>Stan na 30-06-2019</b>	<b>15 138</b>	<b>213 214</b>	<b>228 351</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Własne	228 351	229 219	229 788
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
<b>Razem</b>	<b>228 351</b>	<b>229 219</b>	<b>229 788</b>

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	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 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Wartość księgowa	228 351	229 788
Przychody z czynszów	23 267	22 292
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-14 324	-13 514
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów		
<b>Razem:</b>	<b>8 943</b>	<b>8 779</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:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
I			
II	228 351	229 219	229 788
III			
<b>Razem</b>	<b>228 351</b>	<b>229 219</b>	<b>229 788</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>847</b>			<b>847</b>
<b>Stan na 30-06-2019</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 PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

<b>Umorzenie</b>			<b>-619</b>			<b>-619</b>
Zwiększenia w tym:			-75			-75
-amortyzacja			-75			-75
-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>847</b>			<b>847</b>

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wartości niematerialne własne	847	922	997
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym			
<b>Razem</b>	<b>847</b>	<b>922</b>	<b>997</b>

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	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:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Koszty	1 396	1 396	1 396
Umorzenie	-549	-475	-400
<b>Razem</b>	<b>847</b>	<b>922</b>	<b>996</b>

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 ich ekwiwalentów) oraz 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:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych			
Inne	3 717	3 719	3 722
<b>Razem</b>	<b>3 717</b>	<b>3 719</b>	<b>3 722</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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 30-06-2019</b>	<b>9 002</b>	<b>10 302</b>		<b>67 261</b>	<b>86 565</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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:
	30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019	31.12.2018
<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>3 722</b>	<b>2</b>		<b>3 719</b>
<b>w jednostkach powiązanych</b>	<b>3 500</b>			<b>3 500</b>
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe	3 500			3 500
<b>w pozostałych jednostkach</b>	<b>222</b>	<b>2</b>		<b>219</b>
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	222	2		219
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>				
<b>w jednostkach zależnych i współzależnych</b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>w jednostkach stowarzyszonych</b>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<b>w pozostałych jednostkach</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>Razem</b>	<b>3 722</b>	<b>2</b>		<b>3 719</b>

Aktywa finansowe stanowią udziały Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. w jednostce Expo Mazury S.A. 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 S.A. jest jednostką zależną w ramach Grupy Kapitałowej MIRBUD w skład której wchodzi Marywilka 44 Sp. z o.o..

Tabela na dzień 30.06.2019r.

Podstawowe dane finansowe głównych jednostek zależnych kontrolowanych bezpośrednio	JHM 1 Sp. Z o.o.	JHM 2 Sp. z o.o.	Marywilka 44 Sp. z o.o.	RAZEM
Aktywa razem	19 983	14 074	186 342	220 398
Zobowiązania				
długoterminowe	7 871	1 640	34 084	43 595
Zobowiązania				
krótkoterminowe	771	2 777	18 785	22 332
Kapitał własny	11 139	9 589	133 473	154 201
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	508	457	22 087	23 051
Zysk (strata) netto	578	187	2 628	3 393
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	578	187	2 628	3 393
Przepływy pieniężne netto razem	207	53	-18	242

## Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

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

## Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b><u>Należności długoterminowe</u></b>	<b><u>12 502</u></b>	<b><u>13 812</u></b>	<b><u>15 142</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	12 502	13 812	15 142
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
<b><u>Należności krótkoterminowe</u></b>	<b><u>21 239</u></b>	<b><u>23 879</u></b>	<b><u>19 801</u></b>
należności handlowe od jednostek powiązanych	8 507	8 991	8 371
należności handlowe od pozostałych jednostek	6 473	4 311	5 429
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	189	85	3 073
kwoty przekazane na dostawy	3 479	6 497	1 946
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	2 591	3 994	982
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
<b><u>Razem</u></b>	<b><u>33 740</u></b>	<b><u>37 691</u></b>	<b><u>34 943</u></b>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b><u>Należności brutto</u></b>	<b><u>34 266</u></b>	<b><u>38 202</u></b>	<b><u>35 604</u></b>
nieprzeterminowane	33 043	37 460	34 191
przeterminowane do 3 miesięcy	526	241	507
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	134	67	166
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	149	69	47
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	415	366	693
odpis aktualizujący należności	-526	-511	-661
<b><u>Należności netto</u></b>	<b><u>33 740</u></b>	<b><u>37 691</u></b>	<b><u>34 943</u></b>

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
<b>Stan na 01-01-2018</b>	<b>-661</b>			<b>-661</b>
Zwiększenia	-242			-242
Rozwiązania	108			108
Wykorzystania	284			284
<b>Stan na 31-12-2018</b>	<b>-511</b>			<b>-511</b>
Zwiększenia	-15			
Rozwiązania				
Wykorzystania				
<b>stan na 30-06-2019</b>	<b>-526</b>			<b>-526</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:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b><u>Inne aktywa długoterminowe</u></b>	<b>626</b>	<b>756</b>	<b>886</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	626	756	886
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
<b><u>Inne aktywa krótkoterminowe</u></b>	<b>1 882</b>	<b>760</b>	<b>1 895</b>
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	1 882	760	1 895
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
<b><u>Razem</u></b>	<b>2 508</b>	<b>1 516</b>	<b>2 781</b>

## Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Materiały	14	14	14
Półprodukty i produkty w toku	127 327	104 326	60 940
Produkty gotowe			
Towary	58 369	59 100	42 835
Produkty deweloperskie	32 142	20 541	43 263
<b><u>Razem</u></b>	<b>217 853</b>	<b>183 981</b>	<b>147 053</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 30-06-2019</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:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 758	1 774	6 461
Lokaty terminowe	2 924	5 883	12 683
Inne aktywa pieniężne	5 460	3 314	1 204
<b>Razem</b>	<b>12 142</b>	<b>10 971</b>	<b>20 348</b>

Lokaty terminowe w łącznej kwocie 2 924 tys. wynikają z poniższych pozycji

1 800 tys. zł. - stanowią oprocentowane środki stanowiące zabezpieczenie umowy kredytowej spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

977 tys. zł. - to krótkoterminowe lokaty spółki JHM Development SA.

147 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 trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania

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



## Nota 12. Kapitały

Kapitały i zobowiązania	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	99 031	81 595	81 595
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	5 773	17 436	8 627
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
<b>Razem</b>	<b>354 926</b>	<b>349 153</b>	<b>340 344</b>

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>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>	<b>69 200</b>	<b>173 000</b>	<b>2,50</b>		

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.	Jerzy Mirgos	pozostali
<b>Stan na 31-12-2018</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 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 30-06-2019</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 za II kwartał do publikacji za 2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	61 686 922	4 305 000	3 208 078
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	89,14%	6,22%	4,64%
Udział w zysku	89,14%	6,22%	4,64%
Udział w głosach	89,14%	6,22%	4,64%

W dniu 19 kwietnia 2019r MIRBUD S.A., posiadając 86,28% akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A., opublikował raportem bieżącym nr 10/2019 informację o przyjęciu założeń transakcji mającej na celu doprowadzenie do przejęcia pełnej kontroli nad JHM DEVELOPMENT S.A. i wycofaniu jej akcji z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos	Regina Biskupska	Agnieszka Bujnowska
<b>Stan na 31.12.2018r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za 2018 rok</b>			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
<b>Stan na dzień 30-06-2019</b>			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji za II kw.2019r.</b>			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	0	0
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,00%	0,00%
Udział w zysku	6,22%	0,00%	0,00%
Udział w głosach	6,22%	0,00%	0,00%

Akcje Spółki będące w posiadaniu członka organu zarządzającego Reginy Biskupskiej i członka organu nadzorującego Agnieszki Bujnowskiej zostały zbyte w wyniku zawarcia i rozliczenia transakcji nabycia akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w ramach przeprowadzonego przez MIRBUD S.A. skupu akcji JHM DEVELOPMENT S.A..

### Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Rezerwy długoterminowe</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
rezerwa na odprawy emerytalne	22	22	22
pozostałe rezerwy długoterminowe			
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>265</b>	<b>193</b>	<b>849</b>
rezerwa na odprawy emerytalne			
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	265	193	849
<b>Razem</b>	<b>287</b>	<b>215</b>	<b>871</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:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</b>	<b>66 648</b>	<b>59 093</b>	<b>48 196</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	57 024	48 593	48 196
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	9 624	10 500	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe			
<b>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</b>	<b>10 755</b>	<b>6 727</b>	<b>6 650</b>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	10 755	6 645	6 527
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne		81	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			123
Pozostałe			
<b>Razem</b>	<b>77 403</b>	<b>65 820</b>	<b>54 846</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe	Razem
<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	3 604		232			3 836
Zapłacone odsetki	-3 499		-232			-3 731
Zaciągnięcia	30 319					30 319
Spłaty	-17 778		-957			-18 735
Średni stan zobowiązań	61 509		10 103			71 611
Realna stopa procentowa	5,86%		2,30%			5,36%
<b>stan na 30-06-2019</b>	<b>67 779</b>		<b>9 624</b>			<b>77 403</b>
minimalne opłaty do 1 roku	10 747					10 747
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	39 458		9 624			49 081
minimalne opłaty powyżej 5 lat	17 574					17 574
odsetki płatne do 1 roku	4 064		597			4 660
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	7 282		653			7 935
odsetki płatne powyżej 5 lat	1 089					1 089
Przybliżona wartość godziwa	80 214		10 873			91 087

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.

W dniu 14 maja 2019r Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 876 szt. obligacji serii B.

## Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2 039</b>	<b>3 969</b>	<b>3 647</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych		1 880	1 880
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych			
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	2 039	2 089	1 767
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>64 525</b>	<b>44 499</b>	<b>37 286</b>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	12 291	10 719	5 230
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	630	1 080	1 874
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			1 921
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	4 858	4 038	2 829
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	33 937	16 970	12 133
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	1 991	606	1 926
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	185	196	175
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	9 746	9 744	10 733
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	887	1 146	465
<b>Razem</b>	<b>66 564</b>	<b>48 467</b>	<b>40 933</b>

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Zobowiązania</b>	<b>66 564</b>	<b>48 467</b>	<b>40 933</b>
nieprzeterminowane	66 552	48 319	39 345
przeterminowane do 3 miesięcy	12	148	119
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			1 469
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
przeterminowane powyżej 12 miesięcy			
<b>Przeterminowane razem</b>	<b>12</b>	<b>148</b>	<b>1 588</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 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>44 301</b>	<b>73 548</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	44 301	73 548
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 651</b>	<b>6 992</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	2 651	6 992
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
<b>Razem</b>	<b>46 952</b>	<b>80 540</b>

  

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	<b>44 301</b>	<b>73 548</b>
- sprzedaż krajowa	44 301	73 548
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>2 651</b>	<b>6 992</b>
- sprzedaż krajowa	2 651	6 992
- sprzedaż eksportowa		
<b>Przychody netto ze sprzedaży materiałów</b>		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
<b>Razem</b>	<b>46 952</b>	<b>80 540</b>



## Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-29 105</b>	<b>-54 957</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-29 105	-54 957
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-2 610</b>	<b>-6 781</b>
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-2 610	-6 781
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
<b>Razem</b>	<b>-31 714</b>	<b>-61 738</b>

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>-29 105</b>	<b>-54 957</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-29 105	-54 957
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>-2 610</b>	<b>-6 781</b>
- koszty własne sprzedaży krajowej	-2 610	-6 781
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Wartość sprzedanych materiałów</b>		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
<b>Razem</b>	<b>-31 714</b>	<b>-61 738</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Amortyzacja	-199	-214
Zużycie materiałów i energii	-2 275	-2 245
Usługi obce	-58 386	-42 105
Podatki i opłaty, w tym:	-1 674	-1 658
Wynagrodzenia	-2 538	-2 302
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-382	-334
Pozostałe koszty rodzajowe	-4 476	-3 461
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-2 316	-6 781
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-72 246</b>	<b>-59 098</b>
Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
W koszcie własnym sprzedaży	-31 714	-61 738
W zmianie stanów aktywów	-33 850	9 051
W kosztach sprzedaży	-3 033	-3 109
W kosztach ogólnych zarządu	-3 649	-3 303
W innych pozycjach		
<b>Razem:</b>	<b>-72 246</b>	<b>-59 098</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 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
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 PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Koszty sprzedaży		-3 033	-3 109
Koszty zarządu		-3 649	-3 303
Odpisy aktualizujące aktywa nieinwestycyjne			
Odwrocenie 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		414	593
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy			
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności			
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe			
Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych			
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej		93	
Inne przychody		638	701
Inne koszty		-747	-805
<b>Przychody razem</b>		<b>1 144</b>	<b>1 294</b>
<b>Koszty razem</b>		<b>-7 534</b>	<b>-7 216</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<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 PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Dywidendy do jednostek powiązanych			
Dywidendy do jednostek pozostałych			
Odsetki do jednostek powiązanych		356	517
Odsetki do jednostek pozostałych		57	75
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		93	
Ujemne różnice kursowe			
<b>Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej</b>		<b>507</b>	<b>593</b>

Inne przychody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Dotacje otrzymane			
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych			
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek		638	701
<b>Razem</b>		<b>638</b>	<b>701</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Inne koszty	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Darowizny			
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek		-747	-805
<b>Razem</b>		<b>-747</b>	<b>-805</b>

## Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Odsetki od kredytów		-1 049	-1 146
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych (poreczenia)		-730	-708
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			-5
Pozostałe odsetki od jednostek powiązanych			
Pozostałe odsetki dla pozostałych jednostek			
Wycena instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			-397
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek		-7	-9
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-1 786</b>	<b>-2 265</b>

## Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Podatek dochodowy część bieżąca	-883	-3 155	-1 660
Podatek dochodowy część odroczonea	-406	-998	-327
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego			
Korekty dotyczące lat poprzednich			
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>-1 289</b>	<b>-4 153</b>	<b>-1 987</b>

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 062	21 589	10 614
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-1 342	-4 102	-2 017
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	53	-51	30
Inne			
<b>Podatek dochodowy w rachunku wyników</b>	<b>-1 289</b>	<b>-4 153</b>	<b>-1 987</b>



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>436</b>	<b>427</b>	<b>873</b>
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	21	21	24
- z tytułu pozostałych rezerw	9	12	110
- z tytułu naliczonych odsetek	25	19	34
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	24	24	84
- z tytułu wyceny inwestycji	206	206	342
- 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	69	65	44
- z tytułu różnic kursowych		1	22
- pozostałe	39	37	60
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-8 703</b>	<b>-8 287</b>	<b>-8 063</b>
- z tytułu naliczonych odsetek	-2	-5	-5
- z tytułu wyceny inwestycji	-3 383	-3 383	-3 422
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-5 275	-4 867	-4 624
- z tytułu różnic kursowych	-8		
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe	-35	-32	-12
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</b>	<b>-8 266</b>	<b>-7 860</b>	<b>-7 190</b>

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu</b>	<b>-7 860</b>	<b>-6 862</b>	<b>-6 862</b>
Odniesienie na wynik finansowy	-406	-998	-327
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
<b>Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu</b>	<b>-8 266</b>	<b>-7 860</b>	<b>-7 190</b>

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu</b>	<b>-2 217</b>	<b>-72</b>	<b>-72</b>
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	3 244	1 010	465
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-883	-3 155	-1 660
<b>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</b>	<b>144</b>	<b>-2 217</b>	<b>-1 267</b>

## Nota 23. Inne całkowite dochody

Inne całkowite dochody	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<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.

## Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	Nr Noty	w PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej		5 773	8 627
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
<b>Razem</b>		<b>5 773</b>	<b>8 627</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>0,08</b>	<b>0,12</b>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
<b>Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję</b>		<b>5 773</b>	<b>8 627</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>0,08</b>	<b>0,12</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 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	<b>23 693</b>	<b>23 267</b>	<b>46 960</b>	<b>-7</b>	<b>46 952</b>
Koszt własny sprzedaży	-17 391	-14 324	-31 715		-31 714
Zysk brutto na sprzedaży	<b>6 302</b>	<b>8 943</b>	<b>15 245</b>	<b>-7</b>	<b>15 238</b>
EBIT	2 911	6 278	9 189	-341	8 848
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>2 904</b>	<b>4 158</b>	<b>7 062</b>		<b>7 062</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-586	-703	-1 289		-1 289
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>2 318</b>	<b>3 454</b>	<b>5 773</b>		<b>5 773</b>
<b>Działalność zaniechana</b>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>2 318</b>	<b>3 454</b>	<b>5 773</b>		<b>5 773</b>
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>	<b>2 318</b>	<b>3 454</b>	<b>5 773</b>		<b>5 773</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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:
	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2019
Aktywa trwałe	105 391	237 492	342 884	-88 260	254 623
Aktywa obrotowe	248 665	7 320	255 985	-2 583	253 259
<b>Aktywa razem</b>	<b>354 056</b>	<b>244 813</b>	<b>598 869</b>	<b>-90 843</b>	<b>507 882</b>
Kapitał własny	264 815	178 615	443 431	-88 505	354 925
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	33 555	43 865	77 420	-9	77 411
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	55 685	22 332	78 018	-2 329	75 546
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>354 056</b>	<b>244 813</b>	<b>598 870</b>	<b>-90 843</b>	<b>507 882</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>					
Przychody ze sprzedaży	<b>58 200</b>	<b>22 292</b>	<b>80 492</b>	<b>48</b>	<b>80 540</b>
Koszt własny sprzedaży	-48 225	-13 514	-61 739		-61 738
Zysk brutto na sprzedaży	<b>9 975</b>	<b>8 778</b>	<b>18 753</b>	<b>48</b>	<b>18 802</b>
EBIT	7 162	6 001	13 163	-284	12 879
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>7 068</b>	<b>3 489</b>	<b>10 557</b>	<b>57</b>	<b>10 614</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 330	-657	-1 987		-1 987
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>5 738</b>	<b>2 832</b>	<b>8 570</b>	<b>57</b>	<b>8 627</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>					
Zysk (strata) z działalności zaniechanej					
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>5 738</u></b>	<b><u>2 832</u></b>	<b><u>8 570</u></b>	<b><u>57</u></b>	<b><u>8 627</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>5 738</u></b>	<b><u>2 832</u></b>	<b><u>8 570</u></b>	<b><u>57</u></b>	<b><u>8 627</u></b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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:
	30.06.2018	30.06.2018	30.06.2018	30.06.2018	30.06.2018
Aktywa trwałe	105 414	242 377	347 791	-90 565	257 226
Aktywa obrotowe	183 269	6 331	189 600	-503	189 097
<b>Aktywa razem</b>	<b>288 683</b>	<b>248 708</b>	<b>537 391</b>	<b>-91 068</b>	<b>446 323</b>
Kapitał własny	255 335	173 514	428 849	-88 505	340 344
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 433	51 809	62 242	-2 314	59 928
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 915	23 385	46 300	-249	46 051
<b>Razem kapitały i zobowiązania</b>	<b>288 683</b>	<b>248 708</b>	<b>537 391</b>	<b>-91 068</b>	<b>446 323</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	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Przychody ze sprzedaży	6	6					24	
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek	120	120			356	517		
Pozostałe przychody						252		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych					38 437	25 948		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne	2	2			325	304		
Nabycia aktywów trwałych					4 776			
Koszty odsetek					531	442	221	221
Pozostałe koszty							90	90
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone		2 300						
Koszty wynagrodzeń							1 062	1 036
Należności z tytułu pożyczek	2 321	2 321						
Należności handlowe i pozostałe	40	116			11 985	9 371		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					12 291	8 857		111

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:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Pożyczki udzielone								
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					21 239	23 879		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					12 142	10 971		
Pozostałe aktywa finansowe	3 717	1 516				3 719		
<b>Razem Aktywa finansowe</b>	<b>3 717</b>	<b>1 516</b>			<b>33 381</b>	<b>38 569</b>		
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń					414	1 060		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Odwrotczenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	<u>-15</u>	<u>-134</u>						
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><u>-15</u></b>	<b><u>-134</u></b>			<b><u>414</u></b>	<b><u>1 060</u></b>		

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Kredyty ( w tym leasing) i obligacje					77 403	65 820		
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					66 564	48 467		
Pozostałe zobowiązania finansowe								
<b><u>Razem zobowiązania finansowe</u></b>					<b><u>143 967</u></b>	<b><u>114 287</u></b>		
Odsetki, poręczenia					-1 779	-3 647		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych						-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>-1 779</u></b>	<b><u>-3 918</u></b>		

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek spółek Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 30 czerwca 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.	2 700	PLN	975	975	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM DEVELOPMENT S.A.	8 823	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	44 956	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	31.05.2023	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	35 725	PLN	12 398	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka na nieruchomości, poręczenie MIRBUD
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	700	PLN	365	0	WIBOR 3M+marża	30.09.2021	hipoteka na nieruchomości, poręczenie MIRBUD
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	17 800	PLN	7 867	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka umowna na prawie własności nieruchomości, zastaw rejestrowy
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	300	PLN	144	0	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka umowna na prawie własności nieruchomości
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	28 920	PLN	0	3 641	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomości na kwotę 44.235,00 zł
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	570	PLN	0	315	WIBOR 3M+marża	31.05.2020	hipoteka na nieruchomości na kwotę 44.235,00 zł
ALIOR BANK S.A.	JHM 2 sp. z o.o.	8 500	PLN	1 504	324	WIBOR 3M+marża	31.12.2024	hipoteka, poręczenie JHM Development
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o.o.	33 000	PLN	25 909	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	1 548	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	7 885	656	EURIBOR +marża	30.09.2031	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki grupa JHM				57 047	10 732			

## Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
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 30.06.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Pracownicy nieprodukcyjni	38	36	35
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	13	13	14
<b>Razem</b>	<b>51</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

### Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2018rok.

### 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:		
		30.06.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/50/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	12 398	60 732	60 732	41 622	23 080	30.09.2021		
Zabezpieczenie kredytu rewalwingowego, zgodnie z umową 3472510/51/K/OB./18, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	365	1 260	1 260	41 622	23 080	30.09.2021		
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową 30/KG010/18, udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach	zabezpieczenie hipoteczne	1 950	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	0,00	0,00	8 000	0,00	12 521	02.11.2020		
Zabezpieczenie obligacji serii B	zabezpieczenie hipoteczne	9 624	12 985	15 015	7 631	9 271	14.08.2021		

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego, zgodnie z umową S/64/11/2018/1245/K/KON , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne	3 641	44 235	0,00	19 727	0,00	31.05.2020
Zabezpieczenie kredytu odnawialnego, zgodnie z umową S/65/11/2018/1245/K/KOO , udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska	zabezpieczenie hipoteczne	315	44 235	0,00	19 727		31.05.2020
Zabezpieczenie kredytu obrotowego-deweloperskiego, zgodnie z umową 3472510/34/K/OB./19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	7 867	30 250	0,00	15 780	0,00	31.12.2021
Zabezpieczenie kredytu rewolwingowego, zgodnie z umową 3472510/33/RE/19, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	zabezpieczenie hipoteczne	144	510	0,00	15 780		31.12.2021
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie z umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	0,00	17 646	0,00	5 076	0,00	31.12.2034
Zabezpieczenie kredytu KIN\173850	depozyt pieniężny, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie	29 182	29 182	30 545	4 488	2 273	02.05.2028
Zabezpieczenie kredytu KRB\13313177	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego	1 548	1 548	1 579	4 488	2 273	30.12.2019
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową U0002696687748, udzielonego przez Alior Bank	zabezpieczenie hipoteczne	1 828	17 250	17 250	13 535	13 535	31.12.2024
<b>RAZEM</b>		<b>68 862</b>	<b>220 998</b>	<b>139 781</b>	<b>111 006</b>	<b>64 116</b>	



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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:	
		30.06.2019	30.06.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	dd-mm-rrrr
Zabezpieczenie kredytu obrotowego, zgodnie z umową KNK 1622269 udzielonego przez Santander Bank Polska SA spółce JHM 1	zabezpieczenie hipoteczne	8 541	2 009	3 525	3 525	18 842	18 842	30.09.2031
<b>Razem</b>		<b>8 541</b>	<b>2 009</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:
	30.06.2019	31.12.2018
Rzeczowe aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	45 911	47 357
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	83 937	35 601
<b>Razem</b>	<b>129 848</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
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	dd-mm-rrrr
<b>Wobec jednostek powiązanych</b>						
Marywilska 44 Sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	05.07.2033
Mirbud S.A.	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	30 000	30 000	7 973	8 583	24.06.2019
Mirbud S.A.	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 JHM 2 Sp. z o.o. przez ALIOR BANK	1 828	1 939	1 828	1 939	31.12.2024
<b>Wobec pozostałych jednostek</b>						
<b>Razem</b>		<b>82 293</b>	<b>82 404</b>	<b>16 781</b>	<b>17 501</b>	

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018
Z tytułu gwarancji należytego wykonania		
Z tytułu usunięcia wad i usterek		
Z tytułu zapłatv		

### **Razem**

W skład zabezpieczenia kredytów wchodzi nieruchomości w Łodzi i 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: „Zabezpieczanie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem.

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

Zgodnie z warunkami umowy:

- o wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami niepowiązanymi w wysokości 0,9% kwoty udzielonego

- 
- Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,
  - wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,
  - w przypadku zapłaty kwoty zadłużenia względem wierzyciela spółki, spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługuje prawo zwrotu równowartości kwoty zapłaconej w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu,
  - po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługują odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie,
  - umowa została zawarta na czas nieokreślony.

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

## 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 30.06.2019 Spółka JHM 1 Sp. z o.o. posiadała kredyt nominowany w walucie EUR pozostałe kredyty Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT nominowane w walucie krajowej.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniądza			Ryzyko wartości godziwej		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	67 779	65 820	54 846			
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe-obligacje	9 624					
<b>Razem</b>	<b>77 403</b>	<b>65 820</b>	<b>54 846</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:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	2 009	2 062	2 143		
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe					
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne					
Inne aktywa finansowe					
<b>Razem</b>	<b>2 009</b>	<b>2 062</b>	<b>2 143</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;

- o 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.

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Kredyty ogółem	77 403	65 820	54 846
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-12 142	-10 971	-20 348
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>65 261</b>	<b>54 849</b>	<b>34 498</b>
Kapitał własny	354 925	349 153	340 344
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>420 187</b>	<b>404 002</b>	<b>374 842</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>15,5%</b>	<b>13,6%</b>	<b>9,2%</b>

## XII. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	17	23 909	58 499
Koszt własny sprzedaży	18	-17 529	-48 431
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>6 380</b>	<b>10 069</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	929	1 207
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-4 320	-4 020
<b>EBIT</b>		<b>2 989</b>	<b>7 256</b>
Koszty finansowe	21	-7	-94
<b>Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem</b>		<b>2 982</b>	<b>7 162</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-602	-1 387
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>2 380</b>	<b>5 775</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>2 380</b>	<b>5 775</b>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>2 380</b>	<b>5 775</b>
Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
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>			
Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Łączne całkowite dochody		2 380	5 775
Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
<b>Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej</b>		<b>2 380</b>	<b>5 775</b>

### XIII. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>129 806</b>	<b>127 746</b>	<b>132 066</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	5 394	357	272
Nieruchomości inwestycyjne	2	24 414	25 995	26 652
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>3</b>	<b>847</b>	<b>922</b>	<b>997</b>
Aktywa finansowe długoterminowe( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	86 565	86 565	88 865
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	6	12 502	13 812	15 142
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	83	92	133
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	1	3	6
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>248 665</b>	<b>218 564</b>	<b>183 269</b>
Zapasy	9	218 107	184 236	147 308
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22	91		
Należności handlowe i pozostałe należności	6	18 427	23 318	17 711
Aktywa finansowe krótkoterminowe ( z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	2 321	2 321	21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	9 533	8 603	18 056
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	8	186	87	173
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
<b>Aktywa razem</b>		<b>378 470</b>	<b>346 310</b>	<b>315 335</b>



SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		2019-06-30	2018-12-31	2018-06-30
<b>Kapitał własny</b>	<b>12</b>	<b>289 230</b>	<b>286 849</b>	<b>281 988</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki		2 380	10 636	5 775
Pozostałe kapitały		113 849	103 213	103 213
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>33 555</b>	<b>24 112</b>	<b>10 433</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	356	356	415
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13			
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	31 374	21 905	8 453
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	1 826	1 851	1 564
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	16			
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>55 685</b>	<b>35 349</b>	<b>22 915</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	136	149	388
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	4 931	983	123
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	50 619	32 000	21 139
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22		2 217	1 265
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>378 470</b>	<b>346 310</b>	<b>315 335</b>

#### XIV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Nr Noty	w tys. PLN		
		Za okres:	Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>2 982</b>	<b>13 099</b>	<b>7 162</b>
Amortyzacja		75	179	105
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych				
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej			5	5
Koszty finansowania zewnętrznego		1 716	2 273	1 060
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych		18 594	1 714	-11 509
Zmiana stanu należności		6 201	-9 741	-5 465
Zmiana stanu zapasów		-33 872	-22 971	13 957
Zmiana stanu rezerw		-13	-4	234
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych				
Inne zmiany w kapitale obrotowym		-96	93	4
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>-4 413</b>	<b>-15 353</b>	<b>5 553</b>
Zapłacony podatek dochodowy		-2 901	-279	-138
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-7 314</b>	<b>-15 631</b>	<b>5 415</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych				
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		-5 036	-129	-43
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		1 581	2 196	1 539
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych				
Splata udzielonych pożyczek				
Udzielenie pożyczek			-28	-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>-3 456</b>	<b>2 060</b>	<b>1 489</b>
Wpływy od akcjonariuszy				
Wypłaty na rzecz właścicieli			-2 076	
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		30 319	29 146	10 744
Splaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów		-16 026	-25 261	-10 712
Splaty zobowiązań z tytułu leasingu			-365	-242
Splaty pozostałych zobowiązań finansowych				
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia		-1 716	-2 191	-1 060
Pozostałe wpływy finansowe-emisja obligacji			10 500	
Pozostałe wydatki finansowe- wykup obligacji		-876		
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		<b>11 701</b>	<b>9 753</b>	<b>-1 269</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>931</b>	<b>-3 818</b>	<b>5 635</b>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych				
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>9 533</b>	<b>8 603</b>	<b>18 056</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania		7 857	7 251	11 943

## XV. 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						5 775			5 775
Łączne inne całkowite dochody									
Wkłady właścicieli									
Wypłaty 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>2018-06-30</b>	<b>173 000</b>	<b>26 091</b>			<b>77 122</b>	<b>5 775</b>			<b>281 988</b>

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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									
Wypłaty 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>
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego									

SKONSOLIDOWANY ROZSZERZONY RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 30.06.2019

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						2 380			2 380
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>2019-06-30</b>	<b>173 000</b>	<b>36 727</b>			<b>77 122</b>	<b>2 380</b>			<b>289 230</b>
Rozliczenie niewypłaconego wyniku finansowego		10 636				-10 636			

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 31 maja 2019 r. podjęło Uchwałę nr 9A/2019 zgodną z wnioskiem Zarządu Spółki, pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr III/2019 z dnia 23 kwietnia 2019 r., o wyłączeniu w całości od podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i przeznaczeniu go na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółka uzyskała informację o wniesieniu pozwu o uchylenie uchwały nr 9A/2019 z dnia 31 maja 2019 r. Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A..

## SEGMENTY OPERACYJNE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

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 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	<b>23 693</b>	<b>216</b>	<b>23 909</b>
Koszt własny sprzedaży	-17 391	-138	-17 529
Zysk brutto na sprzedaży	<b>6 302</b>	<b>78</b>	<b>6 380</b>
EBIT	2 911	78	2 989
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>2 904</b>	<b>78</b>	<b>2 982</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-586	-16	-602
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>2 318</b>	<b>62</b>	<b>2 380</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>2 318</u></b>	<b><u>62</u></b>	<b><u>2 380</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>2 318</u></b>	<b><u>62</u></b>	<b><u>2 380</u></b>

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 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018
<b><u>Działalność kontynuowana</u></b>			
Przychody ze sprzedaży	<b>58 200</b>	<b>300</b>	<b>58 499</b>
Koszt własny sprzedaży	-48 225	-206	-48 431
Zysk brutto na sprzedaży	<b>9 975</b>	<b>94</b>	<b>10 069</b>
EBIT	7 162	94	7 256
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	<b>7 068</b>	<b>94</b>	<b>7 162</b>
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-1 369	-18	-1 387
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	<b>5 699</b>	<b>76</b>	<b>5 775</b>
<b><u>Działalność zaniechana</u></b>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<b><u>ZYSK (STRATA) NETTO</u></b>	<b><u>5 699</u></b>	<b><u>76</u></b>	<b><u>5 775</u></b>
<b><u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u></b>	<b><u>5 699</u></b>	<b><u>76</u></b>	<b><u>5 775</u></b>

## KOSZTY RODZAJOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Struktura kosztów według rodzajów	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Amortyzacja	-75	-105
Zużycie materiałów i energii	-79	-268
Usługi obce	-48 149	-32 684
Podatki i opłaty, w tym:	-236	-219
Wynagrodzenia	-1 598	-1 390
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-229	-197
Pozostałe koszty rodzajowe	-2 595	-1 421
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-1 978	-6 297
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>Razem</b>	<b>-54 939</b>	<b>-42 580</b>

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
W koszcie własnym sprzedaży	-17 529	-48 431
W zmianie stanów aktywów	-33 759	9 140
W kosztach sprzedaży	-1 342	-1 271
W kosztach ogólnych zarządu	-2 308	-2 019
W innych pozycjach		
<b>Razem:</b>	<b>-54 939</b>	<b>-42 580</b>

## POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY– Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Koszty sprzedaży	-1 342	-1 271
Koszty zarządu	-2 308	-2 019
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	502	669
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	426	538
Inne koszty	-670	-730
<b>Przychody razem</b>	<b>929</b>	<b>1 207</b>
<b>Koszty razem</b>	<b>-4 320</b>	<b>-4 020</b>



## KOSZTY FINANSOWE – Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2019 do 30.06.2019	od 01.01.2018 do 30.06.2018
Odsetki od kredytów			-79
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			-5
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		-7	-9
<b>Koszty razem finansowe</b>		<b>-7</b>	<b>-94</b>

## XVI. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane i zatwierdzone do publikacji w dniu 21.08.2019r.

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

Dorota Grzeczyńska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych