



JHM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

Spis treści

SPRAWOZDANIE FINANSOWE	1
Spis treści	2
I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE	6
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE	8
Czas trwania	8
Zarząd i Rada Nadzorcza	9
Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD	10
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	11
Podstawa sporządzenia	11
Oświadczenia Zarządu	11
Kontynuacja działalności	11
Waluta funkcjonalna	11
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	12
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	14
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	16
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	18
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	21
Wartości niematerialne	21
Koszty prac badawczych i rozwojowych	22
Wartość firmy	22
Rzeczowe aktywa trwałe	23
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	24
Leasing	24
Nieodnawialne zasoby naturalne	25
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	26
Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego	26
Nieruchomości inwestycyjne	26
Zapasy	27
Należności	28
Rozliczenia międzyokresowe	28
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	28
Instrumenty finansowe	29
Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego	29
Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania	29
Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy	29
Rachunkowość zabezpieczeń	30

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń	30
Kapitał własny	30
Kredyty bankowe i pożyczki	30
Zobowiązania	31
Zobowiązania warunkowe	31
Rezerwy	31
Rezerwy na świadczenia pracownicze	32
Przychody	32
Koszty	33
Transakcje w walutach obcych	33
Podatek dochodowy	34
Zysk na jedną akcję	34
Połączenia i konsolidacja	35
Zasada zakazu kompensat	36
Rachunek przepływów pieniężnych	37
Zmiany zasad, zmiany szacunków, błędy lat poprzednich	37
Pozycje wyjątkowe	37
Segmenty z działalności	37
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie	38
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	39
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI	39
XI. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	40
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	40
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	42
Nota 3. Wartości niematerialne	44
Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych	45
Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności	47
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe	48
Nota 7. Aktywa biologiczne	51
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	51
Nota 9. Zapasy	51
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	52
Nota 12. Kapitały	52
Nota 13. Rezerwy	53
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	53
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe	55
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	56
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	56
Nota 18. Koszt własny sprzedaży	57
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	58
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	58
Nota 21. Koszty finansowe	61
Nota 22. Podatek dochodowy	62
Nota 23. Inne całkowite dochody	63
Nota 24. Zysk na jedną akcję	63
Nota 25. Segmenty operacyjne	65
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi	71
Nota 27. Instrumenty finansowe	73
Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	75
Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	75
Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	75
Nota 31. Połączenia przedsięwzięć	75
Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne	75
Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	75
Nota 34. Struktura zatrudnienia	75
Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone	76
Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	76
Nota 37. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.	77
Nota 38. Sprawy sądowe	78
Nota 39. Zobowiązania warunkowe	79
Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	80
Ryzyko zmiany stóp procentowych	80

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany	80
Nota 41. Zarządzanie kapitałem.....	81
XII. OPIS ISTOTNYCH ZDARZEŃ LUB NIEPOWODZEŃ W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ.....	82
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	84

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie objętym sprawozdaniem: 1 EUR=				4,2522	4,2372	4,2208
Przychody ze sprzedaży	118 853	127 939	56 732	27 951	30 194	13 441
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 878	27 267	13 094	6 556	6 435	3 102
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 303	24 849	13 228	5 715	5 864	3 134
Zysk (strata) netto	19 714	20 237	10 843	4 636	4 776	2 569
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	19 714	20 237	10 843	4 636	4 776	2 569
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-34 474	-6 264	-32 464	-8 107	-1 478	-7 691
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	31 529	-1 453	-60	7 415	-343	-14
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	20 926	1 982	25 237	4 921	468	5 979
Przepływy pieniężne netto razem	17 981	-5 734	-7 287	4 229	-1 353	-1 727
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,28	0,29	0,16	0,07	0,07	0,04
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,28	0,29	0,16	0,07	0,07	0,04

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN			w tys. EURO		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Pozycje aktywów i pasywów według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień sprawozdawczy odpowiednio: 1 EUR=	4,2963			4,2267	4,2419	
Aktywa razem	957 817	608 455	584 615	222 940	143 955	137 819
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	517 618	187 970	173 523	120 480	44 472	40 907
Zobowiązania długoterminowe	419 242	79 337	88 444	97 582	18 770	20 850
Zobowiązania krótkoterminowe	92 695	104 551	82 814	21 575	24 736	19 523
Kapitał własny	440 200	420 485	411 091	102 460	99 483	96 912
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	40 267	40 930	40 784
Liczba akcji w tys. sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,36	6,08	5,94	1,48	1,44	1,40
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,36	6,08	5,94	1,48	1,44	1,40

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE



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

JHM DEVELOPMENT S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24.11.2010r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. W okresie od dnia 9 sierpnia 2011 r. do 20 lipca 2020 r. akcje Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. były notowane na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A. Z uwagi na wprowadzenie swoich papierów dłużnych – obligacji, do Alternatywnego Systemu Obrotu w ramach rynku Catalyst, Spółka podlega określonym obowiązkom informacyjnym.

Przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

Czas trwania

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

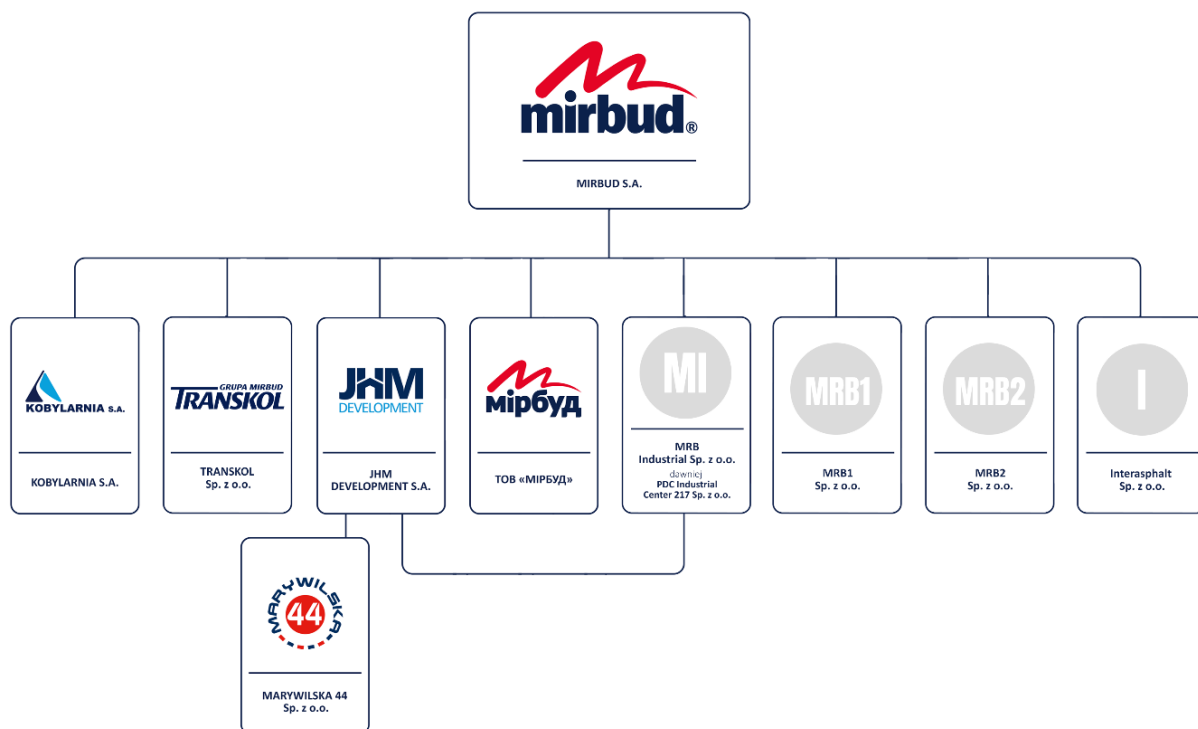
Zarząd i Rada Nadzorcza

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2026

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

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku oraz do dnia zatwierdzenia sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD



III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało, na podstawie § 45 ust. 1b Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską oraz zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025r. - 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. 2025 poz.755 z dnia 2025.06.10). Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Oświadczenia Zarządu

Zarząd oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2026r. do 30.06.2026r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, które odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek zysków lub strat	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	01.01.2025r.- 30.06.2025r.
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17	118 853	56 732
Koszt własny sprzedaży	18	-80 567	-36 191
Zysk brutto na sprzedaży		38 286	20 540
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	3 420	5 914
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-13 828	-13 361
EBIT		27 878	13 094
Przychody finansowe	20	2 587	3 608
Koszty finansowe	21	-6 161	-3 473
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		24 303	13 228
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-4 589	-2 385
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		19 714	10 843
Działalność zaniechana			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
ZYSK (STRATA) NETTO		19 714	10 843
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej	-	19 714	10 843

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Inne całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	01.01.2025r.- 30.06.2025r.

Składniki, które nie zostaną następnie przekwalifikowane do rachunku zysków lub strat

Składniki, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków

Inne całkowite dochody netto

23

Łącznie całkowite dochody	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	01.01.2025r.- 30.06.2025r.

Łączne całkowite dochody

19 714

10 843

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej

-

19 714

10 843

Zysk na akcję	Nr Noty	w tys. PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	01.01.2025r.- 30.06.2025r.

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej

0,28

0,16

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej

Zysk (strata) na jeden udział

0,28

0,16

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

0,28

0,16

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

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję

0,28

0,16

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Aktywa	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Aktywa trwałe		70 775	120 639	119 264
Rzeczowe aktywa trwałe	1	10 176	10 585	10 735
Nieruchomości inwestycyjne	2	23 084	37 935	38 652
Wartości niematerialne	3	35	56	74
Aktywa finansowe długoterminowe(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	4	35 826	70 057	67 261
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	1 398	1 824	2 353
- Rozliczenia międzyokresowe	8	903	1 123	1 344
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	256	182	188
Aktywa obrotowe		887 043	487 816	465 351
Zapasy	9	792 313	391 007	377 226
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	22		1 653	1 125
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	6	22 602	41 008	34 406
- Rozliczenia międzyokresowe	8	2 015	938	1 834
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	72 128	54 147	52 594
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	957 817	608 455	584 615

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Kapitały i zobowiązania	Nr Noty	w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kapitał własny	12	440 200	420 485	411 091
Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej		18 283	18 283	18 283
Pozostałe kapitały rezerwowe				
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		248 916	229 202	219 808
- Zysk/strata w okresie sprawozdawczym		19 714	20 237	10 843
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		440 200	420 485	411 091
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		421 296	81 556	90 614
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	1 759	1 874	1 824
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	294	345	345
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	100 044	77 138	85 300
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	319 199	2 200	3 144
- Rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		96 322	106 414	82 910
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	3 627	1 863	95
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	4 855	867	5 638
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	15	86 602	103 684	77 176
- Rozliczenia międzyokresowe			3	
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 238		
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		517 618	187 970	173 523
Razem kapitały i zobowiązania		957 817	608 455	584 615

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Zysk przed opodatkowaniem	24 303	24 849	13 228
Korekty razem	-56 891	-19 289	-36 569
Amortyzacja	167	360	190
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	-110	-1	5
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej (dywidenda; majątek po likwidacyjny)	-2 446		
Koszty finansowania zewnętrznego	5 768	8 992	4 290
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	320 059	32 726	27 162
Zmiana stanu należności	18 832	-11 145	-25 072
Zmiana stanu zapasów	-401 306	-49 714	-35 932
Zmiana stanu rezerw	1 714	1 624	-143
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych (wycena udziałów)			
Inne zmiany w kapitale obrotowym	430	-2 132	-7 069
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-32 588	5 559	-23 341
Zapłacony podatek dochodowy	-1 886	-11 823	-9 123
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-34 474	-6 264	-32 464
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-4	-4
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych		-59	-56
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	17 439	1 406	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych			
Udzielenie pożyczek jednostkom powiązanym	-910		
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek pozostałych			
Udzielenie pożyczek jednostkom pozostałym			
Sprzedaż pozostałych inwestycji-udziały	15 000	20 000	
Nabycie aktywów finansowych - udziały		-22 796	
Otrzymane dywidendy			
Otrzymane odsetki			
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej			
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	31 529	-1 453	-60

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Wpływy od akcjonariuszy			
Wpłaty na rzecz właścicieli		-6 228	
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	45 724	68 488	42 865
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-19 312	-64 581	-26 128
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu			
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych		60 000	60 000
Wydatki na wykup/zakup instrumentów dłużnych		-45 000	-45 000
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-5 595	-10 698	-6 495
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	110	1	-5
Środki pieniężne z działalności finansowej	20 926	1 982	25 237
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	54 147	59 882	59 882
<u>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</u>	<u>17 981</u>	<u>-5 734</u>	<u>-7 287</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
<u>Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych</u>	<u>17 981</u>	<u>-5 734</u>	<u>-7 287</u>
Środki pieniężne na koniec okresu	72 128	54 147	52 594
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	17 989	11 936	4 969

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2026	173 000	18 283		202 737	26 465		420 485
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				20 237	-20 237		-
Łączne zyski (straty) za okres					19 714		19 714
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wyплаты na rzecz właścicieli-dywidenda							
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 30-06-2026	173 000	18 283		222 974	25 942		440 200

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01-01-2025	173 000	18 283		157 877	57 316		406 476
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy				51 088	-51 088		-
Łączne zyski (straty) za okres					10 843		10 843
Inne całkowite dochody							-
Całkowite dochody za okres							
Wkłady właścicieli							-
Wypłaty na rzecz właścicieli-dywidenda					-6 228		-6 228
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych nieskutkujące utratą kontroli							-
Pozostałe zmiany w kapitale własnym							
Stan na 30-06-2025	173 000	18 283		208 965	10 843		411 091

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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

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

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

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

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

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

Koszty prac badawczych i rozwojowych

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

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

Wartość firmy

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntu

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

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

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

Leasing

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

płatności leasingowych w okresie leasingu zdyskontowanych krańcową stopą procentową jednostki. W skład płatności leasingowych wchodzi: stałe opłaty pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem indeksu lub stawki obowiązujących na datę rozpoczęcia trwania umowy, kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej; cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji. Jednocześnie wykazane zostaje aktywo z tytułu prawa do użytkowania w tej samej wysokości co zobowiązanie, skorygowane o wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe oraz powiększone o wszelkie początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę.

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

Po dacie rozpoczęcia leasingu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartości oraz skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązania z tytułu leasingu. W przypadku, gdy umowa leasingowa przenosi na jednostkę tytuł własności danego składnika przed końcem okresu leasingu lub gdy koszt aktywa z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Spółka zrealizuje opcję wykupu wartości końcowej przedmiotu leasingu, Spółka amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania od momentu rozpoczęcia umowy leasingu do końca okresu szacowanego ekonomicznego użytkowania danego aktywa. W innych przypadkach Spółka amortyzuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania od daty rozpoczęcia umowy do wcześniejszej z dwóch dat: daty zakończenia okresu ekonomicznego użytkowania aktywa lub daty końca umowy leasingu.

Przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosowana jest krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, należna do zapłaty, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

Nieodnawialne zasoby naturalne

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia

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

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

Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Należności

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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

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

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

rachunku zysków i strat.

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

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

Kapitał własny

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

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

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

Odrębną pozycję kapitału własnego stanowią kapitały mniejszości.

Kredyty bankowe i pożyczki

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

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

Zobowiązania

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 i sprzedaży produktów deweloperskich 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 wobec dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Rezerwy

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

Jeżeli sporządzający sprawozdanie finansowe spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na 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 odpłaty emerytalne.

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

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

Przychody

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

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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

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

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

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

Koszty

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

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

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

Całkowity koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów stanowi:

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

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

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

Transakcje w walutach obcych

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

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego kursu zamknięcia (kursu natychmiastowej realizacji, wykonania), tzn. po kursie natychmiastowej realizacji z dnia bilansowego. Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje się w pozostałych całkowitych dochodach wraz z odpowiednią korektą wartości bilansowej inwestycji. Gdy udział Sporządzającego sprawozdanie finansowe w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od jej udziału w tej jednostce stowarzyszonej, obejmujący ewentualne inne niezabezpieczone należności, sporządzający sprawozdanie finansowe przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięta na siebie obowiązki prawne lub zwyczajowo oczekiwane lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

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

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

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

Zasada zakazu kompensat

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

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

W Grupie Kapitałowej przyjmuje się następujące transakcje prezentowane poprzez kompensaty:

- o zyski i straty na sprzedaży aktywów trwałych, łącznie z inwestycjami i aktywami służącymi działalności operacyjnej, ujmowane są w wysokości różnicy między przychodami osiągniętymi ze sprzedaży a wartością bilansową danego składnika aktywów powiększoną o koszty sprzedaży;
- o wydatki związane z rezerwą, które na mocy umowy są refundowane przez stronę trzecią (np. gwarancja udzielona przez dostawcę) kompensuje się z odnośną kwotą refundacji;
- o aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się jako nadwyżkę aktywa lub rezerwy;
- o zaliczki otrzymane na wykonanie prac wynikających z umów o usługę budowlaną kompensuje się z wartością należnych przychodów wynikającą z tych umów, pod warunkiem możliwości kompensaty na podstawie zapisów umowy;
- 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.

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu stosowana jest krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy.

IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Jednostka nie wprowadziła w bieżącym roku zmian w polityce rachunkowości.

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

Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2024r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 16 "Leasing" - zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 1 "Prezentacja sprawozdań finansowych" - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MRS 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – obowiązek dodatkowych ujawnień związanych z transakcjami finansowania dostawców	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych	nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Roczne poprawki do standardów rachunkowości - MSSF- tom 11	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - Umowy na dostawę energii elektrycznej ze źródeł zależnych od przyrody	nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe
Następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2027r.	Wpływ na sprawozdanie finansowe / odniesienie
MSSF 18 "Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych"	będą miały wpływ na strukturę sprawozdania z zysku lub straty- wymagają pełnego retrospektywnego podejścia
MSSF 19 "Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji"	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
Stan na 01-01-2025									
Koszty	765	10 996	36		757	286			12 840
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 242	-34		-650				-1 926
Wartość księgowa netto	765	9 754	2	-	107	286	-	-	10 914
Zwiększenia					4	66			69
w tym nadwyżki z przeszacowania									
Zmniejszenia		-276	-2		-30	-89			-397
-w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-276	-2		-30				-308
-zbycie									
-likwidacja						-89			-89
Stan na 31-12-2025									
Wartość księgowa netto	765	9 478	-	-	80	262	-	-	10 585
Stan na 01-01-2026									
Koszty	765	10 996	36		761	262			12 819
Umorzenie		-1 518	-36		-680				-2 234
Odpisy aktualizujące									

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

Wartość księgowa netto	765	9 478			80	262			10 585
Stan na 30-06-2026									
Koszty	765	10 996	36		761				12 557
Zwiększenia w tym:									
-nabycia									
Zmniejszenia w tym:						-262			-262
-inne						-262			-262
Umorzenie	-	-1 656	-36	-	-689	-	-	-	-2 380
Zwiększenia w tym:		-138			-9				-147
-amortyzacja		-138			-9				-147
Zmniejszenia									
Odpisy aktualizujące									
Wartość netto	765	9 340	-	-	72	-	-	-	10 176

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Struktura własnościowa środków trwałych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Rzeczowe aktywa trwałe własne	10 176	10 585	10 735
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	10 176	10 585	10 735
Środki trwałe stanowiące zabezpieczenie zobowiązań	10 104	10 242	10 381

Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg modelu wartości godziwej	grunty niezabudowane	grunty zabudowane budynkami i budowlami	lokal usługowy z udziałem w gruncie	RAZEM
Stan na 01-01-2025	21 944	14 909	764	37 616
Nabycia nowych nieruchomości				
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów				
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek				
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	4 447	688	642	5 777
Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów	-4 053			-4 053
Sprzedaż			-1 406	-1 406
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany				
Stan na 31-12-2025	22 338	15 597		37 935
Nabycia nowych nieruchomości				
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów				
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek				
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	746	-688		58
Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów				
Sprzedaż		-14 909		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany				
Stan na 30-06-2026	23 084			23 084

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Własne	23 084	37 935	38 652
Użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	23 084	37 935	38 652

Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Aktywowane koszty leasingu			
Zmiany wartości godziwej			
Razem			

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Wartość księgowa	23 084	37 935	38 652
Przychody z czynszów	571	1 921	1 079
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-105	-668	-476
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów			
Razem:	466	1 252	604
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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
I			
II			
III	23 084	37 935	38 652
Razem	23 084	37 935	38 652

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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

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

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

Nota 3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Programy i licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	RAZEM
Stan na 01-01-2025						
Koszty			1 517			1 517
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 492			-1 492
Wartość księgowa netto			25			25
Zwiększenia			83			83
Zmniejszenia, w tym:			-52			-52
-zmiany w skumulowanej amortyzacji			-52			-52
-likwidacja						
Stan na 31-12-2025						
Wartość księgowa netto	-	-	56	-	-	56
Stan na 01-01-2026						
Koszty			1 600			1 600
Umorzenie			-1 544			-1 544
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto			35			35
Stan na 30-06-2026						
Koszty			1 600			1 600
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
Umorzenie	-	-	-1 565	-	-	-1 565
zwiększenia w tym:			-21			-21
-amortyzacja			-21			-21
zmniejszenia						
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Różnice kursowe

Wartość netto	-	-	35	-	-	35
----------------------	---	---	-----------	---	---	-----------

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

Struktura własnościowa wartości niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Wartości niematerialne własne	35	56	74
Wartości niematerialne użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	35	56	74

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w wartościach niematerialnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Odsetki			
Różnice kursowe			
Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego			
Razem	-	-	-

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Koszty	1 396	1 396	1 396
Umorzenie	-1 396	-1 396	-1 396
Razem	-	-	-

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych	32 120	67 261	67 261
Inwestycje kapitałowe w jednostkach stowarzyszonych			
Inne aktywa finansowe	2 796	2 796	
Razem	34 915	70 057	67 261

Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych	Marywilska 44 Sp. z o.o.	MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01-01-2025	67 261		67 261

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Zwiększenia		2 796	2 796
Zmniejszenia			
Różnice kursowe			
Stan na 31-12-2025	67 261	2 796	70 057
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym			
Dopłaty do kapitałów			
Odwroćenia odpisów aktualizujących			
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą			
Przekwalifikowania z innych kategorii			
Zakup udziałów			
Pozostałe zwiększenia			
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych	-35 142		-35 142
Odpisy aktualizujące			
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli			
Połączenia z jednostkami zależnymi			
Przekwalifikowania do innych kategorii			
Pozostałe zmniejszenia			
Stan na 30-06-2026	32 120	2 796	34 915

Struktura kapitału udziałowego Marywilska 44 Sp. z o.o.	MIRBUD S.A.	JHM DEVELOPMENT S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.
Stan na 31.12.2025			
Posiadane akcje zwykłe	0	1 339 800	0
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	0,00%	100,00%	0,00%
Udział w zysku	0,00%	100,00%	0,00%
Udział w głosach	0,00%	100,00%	0,00%
Stan na 31.03.2026			
Posiadane akcje zwykłe	0	639 800	0
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	0,00%	100,00%	0,00%
Udział w zysku	0,00%	100,00%	0,00%
Udział w głosach	0,00%	100,00%	0,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje	0	639 800	0
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	0,00%	100,00%	0,00%
Udział w zysku	0,00%	100,00%	0,00%
Udział w głosach	0,00%	100,00%	0,00%

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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:
	30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	31.12.2025
Długoterminowe aktywa finansowe	910	910	-	-
w jednostkach powiązanych	910	910	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki	910	910		
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- udziały lub akcje				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w jednostkach stowarzyszonych				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
w pozostałych jednostkach				
- udziały lub akcje (notowane)				
- inne udziały lub akcje				
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy				
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży				
-aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności				
- aktywa z tytułu instrumentów pochodnych				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Razem	910	910	-	-

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności

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

Nota 6. Należności handlowe i pozostałe

Należności handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Należności długoterminowe</u>	<u>495</u>	<u>701</u>	<u>1 009</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych			
należności handlowe od pozostałych jednostek	495	701	1 009
inne należności od jednostek powiązanych			
inne należności od pozostałych jednostek powiązanych			
<u>Należności krótkoterminowe</u>	<u>20 587</u>	<u>40 069</u>	<u>32 572</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	271	329	247
należności handlowe od pozostałych jednostek	2 339	1 157	1 506
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek powiązanych			
kwoty zatrzymane z tytułu realizacji kontraktów od jednostek pozostałych			
inne należności od jednostek powiązanych		20 000	
inne należności od pozostałych jednostek	3 789	3 787	67
kwoty przekazane na dostawy do pozostałych jednostek	14 186	14 126	4 700
kwoty przekazane na dostawy do jednostek powiązanych			25 000
należności budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	2	670	1 052
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
<u>Razem</u>	<u>21 082</u>	<u>40 770</u>	<u>33 581</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Należności brutto</u>	<u>21 281</u>	<u>40 931</u>	<u>33 742</u>
<u>nieprzeterminowane</u>	<u>20 453</u>	<u>40 531</u>	<u>33 538</u>
wymagalne do 1 miesiąca	1 313	34 947	5 679
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 104	704	1 205
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	14 528	4 160	25 611
wymagalne od 1 roku do 5 lat	508	720	1 043
<u>przeterminowane</u>	<u>829</u>	<u>400</u>	<u>204</u>
przeterminowane do 1 miesiąca	640	136	43
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	30	50	26
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	18	18	18
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	140	195	116
odpis aktualizujący należności	-13	-19	-34
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-186	-142	-127
<u>Należności netto</u>	<u>21 082</u>	<u>40 770</u>	<u>33 581</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2025	-161	-	-	-161
Zwiększenia	-160			-160
Rozwiązania	161			161
Wykorzystania				
Stan na 31-12-2025	-160	-	-	-160
Zwiększenia	-199			-199
Rozwiązania	160			160
Wykorzystania				
Stan na 30-06-2026	-199	-	-	-199

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych.

Odpis aktualizujący należności został utworzony na dzień 30.06.2026r. w odniesieniu do:

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

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania ustalono na podstawie danych historycznych z lat 2024- 2026.

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

Wiekowanie 2026	Wartość	Odpis	Netto	Ekspozycja na ryzyko kredytowe	Odpis
termin	20 453		20 453	0,13%	26
0-30	640		640	0,22%	1
31-90	30		30	3,92%	1
91-180	6		6	95,45%	6
181-360	12		12	96,67%	12
powyżej	140		140	100,00%	140
ODPIS					186

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

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

Segmentacja portfela należności

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

Spółka dokonała segmentacji portfela należności na trzy kategorie:

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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

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

Segmentacja portfela na dzień 30.06.2026r – wg wielkości rat i wg terminów płatności rat miesięcznych.

Segmenty portfela należności	Należności 1 rok	Należności 1-3 lat	Należności powyżej 3 lat	Razem
Lokale mieszkalne - raty powyżej 3 tys.,zł	141	96	168	405
Lokale mieszkalne - raty od 1 tys. zł- do 3 tys. zł	455	137	91	684
Miejsca postojowe - raty do 1 tys. zł	109	15		124
Razem	704	249	260	1 212

Ocena ryzyka kredytowego

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

1. Analizę aktualnych warunków gospodarczych,
2. Ocenę zdolności kredytowej dłużników
3. Przewidywania dotyczące przyszłych warunków rynkowych. Uwzględnienie zabezpieczeń spłaty należności zawartych w umowach sprzedaży ratalnej.

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

Określenie oczekiwanej straty kredytowej

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

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

Należności o okresie zapadalności	Wartość należności	Odpis
- w roku 2029	249	10
- w roku 2030 i później	260	9
Razem	508	19

Uwzględnienie zmienności i niepewności

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

Aktualizacja i monitorowanie

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

Ujęcie księgowe

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

Nota 7. Aktywa biologiczne

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

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

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Inne aktywa długoterminowe	903	1 123	1 344
Rozliczenia międzyokresowe kosztów długoterminowe	903	1 123	1 344
Pozostałe aktywa długoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
Inne aktywa krótkoterminowe	2 015	938	1 834
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	2 015	938	1 834
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane			
Razem	2 918	2 062	3 178

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Materiały			
Półprodukty i produkty w toku	88 581	95 269	145 648
Produkty gotowe			
Towary	597 664	176 620	167 854
Produkty deweloperskie	106 068	119 119	63 723
Razem	792 313	391 007	377 226

Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 115	5 805	3 591
Lokaty terminowe	47 024	36 407	44 034
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu			
Inne aktywa pieniężne	17 989	11 936	4 969
Razem	72 128	54 147	52 594

Pozycja *Inne aktywa pieniężne* obejmuje środki wpłacone przez klientów na rachunki powiernicze.

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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	229 202	208 965	208 965
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej			
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	18 283	18 283	18 283
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	19 714	20 237	10 843
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	440 200	420 485	411 091

Struktura kapitału podstawowego	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	2008-05-27	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	2009-01-14	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	57	5 670	100,00	2010-10-15	Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	29 330	29 330	1,00	2011-03-04	Wkład pieniężny
obniżenie		-62 500		2014-09-24	obniżenie wartości nominalnej
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50		
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	2014-09-24	scalenie
Razem po scaleniu	69 200	173 000	2,50		
Razem na początek okresu- 01.01.2026	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu- 30.06.2026	69 200	173 000	2,50		
<u>Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</u>	<u>69 200</u>	<u>173 000</u>	<u>2,50</u>	-	-

Struktura kapitału akcyjnego	Mirbud S.A.
Stan na 31-12-2025	

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 30-06-2026	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za II kwartał 2026 do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

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

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Rezerwy długoterminowe	294	345	345
rezerwa na odprawy emerytalne	117	110	110
pozostałe rezerwy długoterminowe	177	235	235
Rezerwy krótkoterminowe	3 627	1 863	95
rezerwa na odprawy emerytalne			
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 627	1 863	95
Razem	3 922	2 208	440

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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	100 044	77 138	85 300
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	41 322	18 931	26 861
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Wyemitowane papiery dłużne	60 000	60 000	60 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe -wycena zobowiązań finansowych	-1 278	-1 794	-1 561
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	4 855	867	5 638
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	4 540	518	5 418
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	130	142	104
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
Pozostałe -wycena zobowiązań finansowych i inne	185	207	116
Razem	104 898	78 005	90 938

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	Pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Pozostałe - wycena zobowiązań finansowych i inne	Razem
Stan na 01-01-2025	15 543		45 185		484	61 211
Naliczone koszty finansowania zewnętrznego	3 302		5 503			8 805
Zapłacone koszty finansowania zewnętrznego	-3 302		-5 503			-8 805
Zaciągnięcia	68 488		60 142		-1 587	127 043
Spląty	-64 581		-45 185		-484	-110 249
Średni stan zobowiązań	17 496		82 734			100 231
Realna stopa procentowa	18,87%		6,65%			12,76%
Stan na 31-12-2025	19 450		60 142		-1 587	78 005
minimalne spląty do miesiąca						
minimalne spląty do 3 miesięcy	128				-1 587	1 715
minimalne spląty od 3 miesięcy do 1 roku	391					391
minimalne spląty od 1 roku do 5 lat	16 487		60 142			76 487
minimalne spląty powyżej 5 lat	2 444					2 444
odsetki płatne do 1 roku	1 324		4 709			6 033
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	1 744		16 481			18 225
odsetki płatne powyżej 5 lat	251					251
Przybliżona wartość godziwa	19 309		58 490			77 798
Stan na 01-01-2026	19 450		60 142		-1 587	78 005
Naliczone koszty finansowania zewnętrznego	3 058		2 525			5 583
Zapłacone koszty finansowania zewnętrznego	-3 058		-2 525			-5 583
Zaciągnięcia	45 724		-13		-1 093	44 619

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Splaty	-19 312			1 587	-17 725
Średni stan zobowiązań	32 656		60 130		92 785
Realna stopa procentowa	9,36%		4,20%		6,78%
Stan na 30-06-2026	45 862		60 130	-1 093	104 898
minimalne splaty do 1 miesiąca					
minimalne splaty od 1 do 3 miesięcy	131			1 093	1 224
minimalne splaty od 3 miesięcy do 1 roku	4 409				4 409
minimalne splaty od 1 roku do 5 lat	39 265		60 000		99 265
minimalne splaty powyżej 5 lat	2 057				2 057
odsetki płatne do 1 roku	2 611		4 735		7 346
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	9 116		9 470		18 586
odsetki płatne powyżej 5 lat	171				171
Przybliżona wartość godziwa	45 815		58 805		104 619

Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania handlowe i pozostałe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<u>Zobowiązania długoterminowe</u>	<u>319 199</u>	<u>2 200</u>	<u>3 144</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych			
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych			980
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	315 885		
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	3 314	2 200	2 164
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
<u>Zobowiązania krótkoterminowe</u>	<u>86 602</u>	<u>103 684</u>	<u>77 176</u>
Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	2 688	4 330	6 346
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	3 623	2 736	1 632
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych		20 000	6 228
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	14 389	10 331	9 539
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	61 933	61 863	49 279
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	1 190	540	145
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	402	386	423
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	2 102	2 919	2 733
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	275	580	851
<u>Struktura wiekowa zobowiązań</u>	<u>405 801</u>	<u>105 883</u>	<u>80 320</u>

Pozycja zaliczki otrzymane dotyczy głównie zaliczek wpłaconych przez klientów na produkty deweloperskie.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Zobowiązania	405 801	105 883	80 320
nieprzeterminowane	405 796	105 876	80 320
wymagalne do 1 miesiąca	9 103	27 376	11 040
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	9 548	8 202	5 398
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	67 947	68 098	60 738
wymagalne powyżej 1 roku	319 199	2 200	3 144
przeterminowane do 1 miesiąca	5	8	
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy			
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy			
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			
Należności netto			
Przeterminowane razem	5	8	-

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Długoterminowe	-	-	-
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			
Krótkoterminowe	275	580	851
Przychody rozliczane w czasie	19	19	19
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje	256	561	833
Razem	275	580	851

Nota 17. Przychody ze sprzedaży

Struktura przychodów ze sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	112 936	53 757
- do jednostek powiązanych		19
- do pozostałych jednostek	112 936	53 738
Przychody netto ze sprzedaży towarów	5 918	2 974
- do jednostek powiązanych		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

- do pozostałych jednostek	5 918	2 974
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	118 853	56 732

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	112 936	53 757
- sprzedaż krajowa	112 936	53 757
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	5 918	2 974
- sprzedaż krajowa	5 918	2 974
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	118 853	56 732

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-74 649	-33 217
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-74 649	-33 217
Wartość sprzedanych towarów	-5 918	-2 974
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-5 918	-2 974
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	-80 567	-36 191

Struktura geograficzna kosztu własnego sprzedaży	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-74 649	-33 217
- koszty własne sprzedaży krajowej	-74 649	-33 217
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-5 918	-2 974
- koszty własne sprzedaży krajowej	-5 918	-2 974
- koszty własne sprzedaży eksportowej		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-80 567	-36 191

Struktura kosztów według rodzajów	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Amortyzacja	-167	-190
Zużycie materiałów i energii	-210	-320
Usługi obce	-58 739	-56 988
Podatki i opłaty	-1 144	-996
Wynagrodzenia	-3 620	-3 375
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-638	-585
Pozostałe koszty rodzajowe	-1 921	-2 469
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-5 918	-2 974
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
Razem	-72 357	-67 898

Ujęcie kosztów rodzajowych w sprawozdaniu finansowym	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
W koszcie własnym sprzedaży	-80 567	-36 191
W zmianie stanów aktywów	19 224	-22 375
W kosztach sprzedaży	-3 793	-3 065
W kosztach ogólnych zarządu	-7 221	-6 266
W innych pozycjach		
Razem:	-72 357	-67 898

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	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody z tytułu wzrostu wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą praw własności		
Razem		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty sprzedaży	-3 793	-3 065
Koszty zarządu	-7 221	-6 266
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-199	
Odwrócenie odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne		
Koszty restrukturyzacji		
Wynik z rozliczeń spraw sądowych		
Wynik na zbyciu nie inwestycyjnych aktywów trwałych		
Przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	746	5 089
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych	1 842	
Wynik na sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych	-142	
Wynik na zbyciu/likwidacji pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki; poręczenia		
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej i inwestycyjnej		-5
Inne przychody	832	825
Inne koszty	-2 474	-4 024
Przychody razem	3 420	5 914
Koszty razem	-13 828	-13 361

Struktura odpisów aktualizujących aktywa nie inwestycyjne	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Rzeczowe aktywa trwałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Wartości niematerialne		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Należności	-39	
-zawiązanie odpisu aktualizującego	-199	

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

-odwrócenie odpisu aktualizującego	160	
Zapasy		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Pozostałe		
-zawiązanie odpisu aktualizującego		
-odwrócenie odpisu aktualizującego		
Razem odpisy aktualizujące aktywa	-199	-
Razem odwrócenie odpisów aktualizujących	160	-

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody ze sprzedaży do jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży do jednostek pozostałych	17 439	
Koszt własny sprzedaży do jednostek powiązanych		
Koszt własny sprzedaży do jednostek pozostałych	-15 597	
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	746	5 089
Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na inwestycjach w nieruchomości	2 588	5 089

Przychody i koszty z inwestycji finansowych	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Dywidendy od jednostek powiązanych		
Dywidendy od jednostek pozostałych		
Odsetki, poręczenia od jednostek powiązanych	445	438
Odsetki od jednostek pozostałych	454	788
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie	1 687	2 382
Przychody ze sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych		
Koszt własny sprzedaży/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych		
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Koszty z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		
Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Dodatnie różnice kursowe		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Ujemne różnice kursowe

Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	2 587	3 608
---	--------------	--------------

Inne przychody	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Dotacje otrzymane	7	6
Pozostałe przychody od jednostek powiązanych		
Pozostałe przychody (refaktury)	434	705
Pozostałe przychody od pozostałych jednostek	391	115
Razem	832	825

Inne koszty	w tys.PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Darowizny	-12	-1
Pozostałe koszty od jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty (refaktury)	-434	-705
Pozostałe koszty od pozostałych jednostek	-2 027	-3 318
Razem	-2 474	-4 024

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Nr Noty	w tys.PLN	
		Za okres:	Za okres:
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Odsetki od kredytów		-845	-259
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych			
Odsetki od pożyczek od pozostałych jednostek			
Odsetki od obligacji dla jednostek powiązanych			
Odsetki od obligacji dla pozostałych jednostek		-2 342	-2 316
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od jednostek powiązanych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego od pozostałych jednostek			
Pozostałe odsetki dla jednostek powiązanych			
Pozostałe koszty dla pozostałych jednostek (prowizje)		-200	
Wycena/aktualizacja instrumentów kapitałowych			
Odsetki z tytułu umów faktoringowych			
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych			
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie		-2 080	-425
Pozostałe koszty finansowe od jednostek powiązanych		-368	-299
Pozostałe koszty finansowe od pozostałych jednostek		-326	-174
Koszty razem finansowe		-6 161	-3 473

Nota 22. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Podatek dochodowy część bieżąca	-4 777	-3 297	-1 125
Podatek dochodowy część odroczone	188	-1 315	-1 260
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego			
Korekty dotyczące lat poprzednich			
Razem podatek dochodowy	-4 589	-4 611	-2 385

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 303	24 849	13 228
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-4 618	-4 721	-2 513
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	29	110	129
Inne			
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-4 589	-4 611	-2 385

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	256	182	188
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	141	92	77
- z tytułu pozostałych rezerw	7	11	
- z tytułu naliczonych odsetek	25	28	20
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	38	30	24
- z tytułu wyceny inwestycji			
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu strat z lat ubiegłych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych			6
- z tytułu różnic kursowych			
- pozostałe	45	20	61
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-1 759	-1 874	-1 824
- z tytułu naliczonych odsetek			
- z tytułu wyceny inwestycji	-1 753	-1 517	-1 508
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-7	-16	-1
- z tytułu różnic kursowych			
- z tytułu wartości firmy			
- pozostałe		-341	-315
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-1 503	-1 692	-1 636

Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na początek okresu	-1 692	-377	-377
Odniesienie na wynik finansowy	188	-1 315	-1 260
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-1 503	-1 692	-1 636

Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego)	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na początek okresu	1 653	-6 873	-6 873
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	1 886	11 823	9 123
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-4 777	-3 297	-1 125
Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu	-1 238	1 653	1 125

Nota 23. Inne całkowite dochody

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej	19 714	20 237	10 843
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Razem	19 714	20 237	10 843
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN</u>	<u>0,28</u>	<u>0,29</u>	<u>0,16</u>
Koszty odsetek od obligacji zamiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	19 714	20 237	10 843
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk			
Teoretyczna zamiana obligacji zamiennych w tysiącach sztuk			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb rozwodnionego zysku na akcję w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200
<u>Rozwodniony zysk na jedną akcję w PLN</u>	<u>0,28</u>	<u>0,29</u>	<u>0,16</u>

Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	118 049	571	233	118 853
Koszt własny sprzedaży	-80 462	-105		-80 567
Zysk brutto na sprzedaży	37 587	466	233	38 286
EBIT	25 337	2 308	233	27 878
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	21 762	2 308	233	24 303
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-4 109	-436	-44	-4 589
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	17 653	1 872	189	19 714
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej				
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>17 653</u>	<u>1 872</u>	<u>189</u>	<u>19 714</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>17 653</u>	<u>1 872</u>	<u>189</u>	<u>19 714</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	55 652	1 079		56 732
Koszt własny sprzedaży	-35 715	-476		-36 191
Zysk brutto na sprzedaży	19 937	604		20 540
EBIT	12 490	604		13 094
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	12 624	604		13 228
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-2 276	-109		-2 385
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	10 349	495		10 843
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej				
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>10 349</u>	<u>495</u>	-	<u>10 843</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>10 349</u>	<u>495</u>	-	<u>10 843</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2026 do 30.06.2026
Klienci indywidualni	118 049	69	233	118 351
MGI Polska Sp. zo.o.		448		448
Pozostali		53		53
Spółki zależne				
RAZEM	118 049	571	233	118 853

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Koncentracja odbiorców wg segmentów działalności	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Klienci indywidualni	55 652	190		55 843
Jysk Sp.z o.o.		82		82
MGI Polska Sp. zo.o.		740		740
Pozostali		47		47
Spółki zależne		19		19
RAZEM	55 652	1 079		56 732

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026
Aktywa trwałe	47 691	23 084		70 775
Aktywa obrotowe	886 476	378	189	887 043
Aktywa razem	934 167	23 462	189	957 817
Kapitał własny	416 549	23 462	189	440 200
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	421 296			421 296
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	96 322			96 322
Razem kapitały i zobowiązania	934 167	23 462	189	957 817

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie porównawczym	Działalność deweloperska	Działalność związane z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Pozostałe	Razem
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025
Aktywa trwałe	80 611	38 652		119 264
Aktywa obrotowe	464 856	495		465 351
Aktywa razem	545 467	39 147	-	584 615
Kapitał własny	371 944	39 147		411 091
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	90 614			90 614
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	82 910			82 910
Razem kapitały i zobowiązania	545 467	39 147	-	584 615

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Przychody ze sprzedaży					251			
Przychody ze zbycia majątku trwałego								
Przychody z tytułu odsetek/poręczeń	3	3			435	435		
Pozostałe przychody						280		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych						18 309		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne					17 999	53		
Nabycia i inne koszty aktywowane w wartości aktywów trwałych								
Koszty odsetek					368	299		
Pozostałe koszty						245	858	773
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							705	694
Należności z tytułu pożyczek					917			
Należności handlowe i pozostałe	1	1			262	25 246		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					6 497	6 523		

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Jednostka	Funkcja	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
			w tys. PLN		w tys. PLN		
			30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	
Zarząd	JHM DEVELOPMENT SA	Zarząd	1 536	1 440			na pozycje składa się wynagrodzenie o pracę, wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz umowy o świadczenie usług
Rada Nadzorcza	JHM DEVELOPMENT SA	Rada Nadzorcza	27	27			
Razem			1 563	1 467			

Nota 27. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wycena w wysokości zamortyzowanego kosztu		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	910			
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Należności handlowe i inne					24 000	42 832		
Środki pieniężne i ekwiwalenty					72 128	54 147		
Pozostałe aktywa finansowe								
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	97 038	96 979	-	-
Przychody z dywidend								
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	899	2 222		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-13	-17		
Odwrócenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-	-	-	-	-39	1		
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji								
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-				
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-	-	-	-	847	2 206	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Kredyty	-	-	-	-	45 815	19 309		
Pochodne instrumenty finansowe								
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej								
Zobowiązania handlowe i inne					405 801	105 883		
Pozostałe zobowiązania finansowe- obligacje					61 455	58 490		
<u>Razem zobowiązania</u>	-	-	-	-	<u>513 070</u>	<u>183 682</u>	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-3 755	-6 354		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-393	2 142	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych								
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	<u>-4 148</u>	<u>-4 213</u>	-	-

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

Nota 28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego		35	
Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy JHM		25	
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego	21	21	21
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15	15	15
Pozostałe usługi			
Razem	36	97	36

Nota 29. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 30. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

Pozycja nie występuje.

Nota 31. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

Nota 32. Planowane istotne nakłady inwestycyjne

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

Nota 33. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

W analizowanym okresie nie wystąpiły takie zdarzenia.

Nota 34. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Pracownicy nieprodukcyjni	30	30	30
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Osoby współpracujące	17	16	16
Razem	47	46	46

Nota 35. Dywidendy deklarowane i wypłacone

Spółka nie wypłaciła dywidendy za rok obrotowy 2025, pozostawiając cały zysk w Spółce.

Nota 36. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

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

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość nominalna zadłużenia	Wysokość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		30.06.2026	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 465	17 645	17 645	10 104	10 242	31.12.2034	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego zgodnie z umową nr 1/GO/110/26 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	40 000	80 000		59 842		31.12.2030	
Zabezpieczenie zobowiązania z tytułu obligacji serii F zgodnie z WEO	zabezpieczenie hipoteczne	60 000	60 000	60 000	48 930	40 379	20.06.2029	
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego zgodnie z umową nr U0003879125707, udzielonego przez Alior Bank S.A.	zabezpieczenie hipoteczne		74 299	74 299	5 067	5 067	15.11.2028	
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego zgodnie z umową nr 03/003/26/Z/OB, udzielonego przez mBank S.A.	zabezpieczenie hipoteczne		60 450		27 968		30.04.2029	
RAZEM		-	106 465	292 394	151 944	151 911	55 688	

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Rzeczowe aktywa trwałe	10 104	10 242
Nieruchomości inwestycyjne	10 761	
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	131 046	146 446
<u>Razem</u>	<u>151 911</u>	<u>156 689</u>

Nota 38. Sprawy sądowe

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

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

W okresie objętym niniejszym raportem nie toczyły się żadne istotne postępowania sądowe dotyczące Spółki.

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

Nota 39. Zobowiązania warunkowe

Wykaz udzielonych przez Spółkę poręczeń wzajemnych w ramach grupy kapitałowej	Tytuł poręczenia	Wysokość zabezpieczenia tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Data wygaśnięcia poręczenia
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
Marywilska 44 Sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	650	650	5.07.2033
MIRBUD S.A.	Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym PKO	97 500	97 500	11 899	11 577	31.03.2027
Wobec pozostałych jednostek		-	-	-	-	
Razem	-	98 150	98 150	12 549	12 227	-

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN		Data wygaśnięcia zobowiązania
	Stan na:	Stan na:	
	30.06.2026	31.12.2025	
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	3 776	3 776	30.11.2026
Z tytułu usunięcia wad i usterek			
Z tytułu zapłaty wierzytelności			
Razem	3 776	3 776	

SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

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

Nota 40. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Na dzień 30.06.2026r. Spółka posiadała jedynie kredyty nominowane w walucie krajowej.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Zobowiązania z tytułu kredytów	45 862	19 450	32 280
Pożyczki udzielone			
Inne aktywa finansowe			
Inne zobowiązania finansowe, obligacje	60 000	60 000	60 104
Razem	105 862	79 450	92 383

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów			
Pożyczki udzielone			
Należności handlowe i pozostałe			
Zobowiązania handlowe i pozostałe			
Środki pieniężne	90	114	
Inne aktywa finansowe			
Razem	90	114	-

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 czerwca 2026r. oraz 31 grudnia 2025r. na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	30.06.2026				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	45 862	-371	371	459	-459
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	60 000	-486	486	600	-600
Razem	105 862	-857	857	1 059	-1 059

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

Nota 41. Zarządzanie kapitałem

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

- zmiana kwoty deklarowanych dywidend do wypłacenia;
- zwrot kapitału udziałowcom;
- emisja udziałów i innych instrumentów kapitałowych;
- sprzedaż aktywów w celu obniżenia zadłużenia;
- zaciąganie zobowiązań finansowych w postaci kredytów oraz obligacji.

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kredyty i obligacje ogółem	105 862	79 450	92 383
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-72 128	-54 147	-52 594

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Zadłużenie netto	33 733	25 303	39 789
Kapitał własny	440 200	420 485	411 091
Kapitał ogółem	473 933	445 788	450 880
Wskaźnik zadłużenia	7,7%	6,0%	9,7%

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Dług netto	33 733	25 303	39 789
LTM EBITDA	40 615	26 907	51 962
Kapitał własny	440 200	420 485	411 091
Aktywa razem	957 817	608 455	584 615
Dług netto/EBITDA	0,8	0,9	0,8
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,5	0,7	0,7

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

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

- W grudniu 2025 roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie inwestycji w Mszczonowie, obejmującej 167 lokali o powierzchni 7 743 m² PUM. Choć realizacja projektu została formalnie zakończona pod koniec poprzedniego roku, to w pierwszej połowie 2026 rozpoczął się zasadniczy etap odbiorów i przenoszenia własności lokali. Przeniesienia te umożliwiły rozpoznanie przychodów ze sprzedaży, co istotnie wzmocniło wynik półrocza i potwierdziło zdolność Spółki do sprawnego finalizowania zakończonych inwestycji.
- W maju 2026 roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie inwestycji w Skierniewicach (Armii Krajowej II), obejmującej 200 lokali o powierzchni 9 277 m² PUM. Podobnie jak w Mszczonowie, rozpoczęte przenoszenia własności lokali stały się ważnym źródłem przychodów, wzmacniając dynamikę operacyjną Spółki i potwierdzając rosnącą skalę działalności w pierwszym półroczu.
- W kwietniu 2026 roku Spółka dokonała sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Starachowicach, która dotychczas generowała stabilne przychody z najmu. Transakcja ta zmieniła strukturę aktywów i uwolniła kapitał przeznaczony na rozwój projektów deweloperskich o wyższej rentowności, zwiększając efektywność wykorzystania zasobów.
- Pierwsze półrocze było również okresem istotnego wzmocnienia banku ziemi. W styczniu Spółka nabyła nieruchomość Malta w Poznaniu o powierzchni ponad 12 ha, a w kwietniu — teren o powierzchni 1,44 ha w Koninie.
- Spółka prowadziła również szereg działań mających na celu pozyskanie gruntów pod nowe projekty deweloperskie.

W efekcie w okresie sprawozdawczym sprzedano i przekazano 253 lokale mieszkalne i 171 garaży w porównaniu do sprzedaży 109 lokali mieszkalnych i 103 garaży w analogicznym okresie poprzedniego roku.

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

W omawianym okresie nie wystąpiły nietypowe czynniki.

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2026r. udział Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale, zyskach i głosach Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. wynosił 100,00%.

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

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2026.

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

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

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

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

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

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

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

XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone dnia 17.08.2026r. do publikacji dnia 18.08.2026r

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