



GRUPA KAPITAŁOWA JHM DEVELOPMENT

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026
WEDŁUG MSSF W KSZTAŁCIE
ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Spis treści

Spis treści	2
I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE.....	6
II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	8
Podstawowe dane jednostki dominującej	8
Przedmiot działalności.....	8
Czas trwania	8
Zarząd i Rada Nadzorcza.....	9
Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD.....	10
Podmioty zależne i metoda konsolidacji	11
III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	12
Podstawa sporządzenia	12
Oświadczenia Zarządu	12
Kontynuacja działalności	12
Waluta funkcjonalna	12
IV. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	13
V. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	15
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	17
VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM.....	19
VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	22
Wartości niematerialne	22
Koszty prac badawczych i rozwojowych.....	23
Wartość firmy	24
Rzeczowe aktywa trwałe	24
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	25
Leasing	26
Nieodnawialne zasoby naturalne	27
Aktywa trwałe i grupy aktywów przeznaczone do zbycia	27
Stosowane uproszczenia w zakresie majątku trwałego nie mającego charakteru inwestycyjnego	27
Nieruchomości inwestycyjne.....	28
Zapasy	28
Należności.....	29

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.....	29
Rozliczenia międzyokresowe	30
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	30
Instrumenty finansowe	30
Kapitał własny.....	32
Kredyty bankowe i pożyczki	32
Zobowiązania.....	32
Zobowiązania warunkowe.....	32
Rezerwy	33
Rezerwy na świadczenia pracownicze.....	33
Przychody	33
Koszty	35
Transakcje w walutach obcych.....	35
Podatek dochodowy.....	35
Zysk na jedną akcję.....	36
Połączenia i konsolidacja	36
Zasada zakazu kompensat.....	38
Rachunek przepływów pieniężnych	38
Pozycje wyjątkowe	39
Segmenty z działalności.....	39
Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie.....	39
IX. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	41
X. WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE BIEŻĄCYCH I PRZYSZŁYCH ZMIAN W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI.....	41
XI. WPŁYW KLUCZOWYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ NA WYNIK FINANSOWY W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2026 ROKU	42
XII. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	44
Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe	44
Nota 2. Nieruchomości inwestycyjne	46
Nota 3. Wartości niematerialne	48
Nota 4. Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) oraz dane finansowe jednostek powiązanych	50

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Nota 5. Inwestycje finansowe wyceniane metodą praw własności	52
Nota 6. Należności handlowe i pozostałe.....	52
Nota 7. Aktywa biologiczne	54
Nota 8. Inne aktywa gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	54
Nota 9. Zapasy	54
Nota 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	54
Nota 11. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz związane z nimi zobowiązania	55
Nota 12. Kapitały	55
Nota 13. Rezerwy	56
Nota 14. Zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	56
Nota 15. Zobowiązania handlowe i pozostałe.....	58
Nota 16. Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe).....	59
Nota 17. Przychody ze sprzedaży	60
Nota 18. Koszt własny sprzedaży.....	60
Nota 19. Udziały w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	62
Nota 20. Pozostałe przychody i koszty	62
Nota 21. Koszty finansowe	64
Nota 22. Podatek dochodowy	65
Nota 23. Inne całkowite dochody.....	67
Nota 24. Zysk na jedną akcję	67
Nota 25. Segmenty operacyjne	68
Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi	74
Nota 27. Transakcje z członkami Zarządu, Rady Nadzorczej i kluczowego personelu kierowniczego	75
Nota 28. Instrumenty finansowe.....	76
Nota 29. Wynagrodzenie biegłego rewidenta.....	79
Nota 30. Struktura zatrudnienia.....	79
Nota 31. Dywidendy deklarowane i wypłacone.....	79
Nota 32. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	79
Nota 33. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach.....	80

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Nota 34. Sprawy sądowe	81
Nota 35. Zobowiązania warunkowe	81
Nota 36. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych	82
Nota 37. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	82
Nota 38. Połączenia przedsięwzięć	82
Nota 39. Planowane istotne nakłady na inwestycje.....	83
Nota 40. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym	83
Nota 41. Cele i zasady zarządzania ryzykiem	83
Ryzyko zmiany stóp procentowych	83
Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany	84
Nota 42. Zarządzanie kapitałem	84
XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	86

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

I. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EURO	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	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	4,2208
Przychody ze sprzedaży	128 614	64 058	30 246	15 177
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 466	7 090	6 930	1 680
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 874	7 306	6 085	1 731
Zysk (strata) netto	20 987	5 991	4 936	1 419
Całkowite dochody za rok obrotowy netto	20 987	5 991	4 936	1 419
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-15 813	53 582	-3 719	12 695
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 529	-756	3 887	-179
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	19 661	-66 504	4 624	-15 756
Przepływy pieniężne netto razem	20 378	-13 678	4 792	-3 241
Zysk (strata) netto przypadająca na jedną akcję w PLN/EURO	0,30	0,09	0,07	0,02
Zysk (strata) rozwodniony na jedną akcję w PLN/EURO	0,30	0,09	0,07	0,02

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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:
	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	1 094 651	727 771	731 427	254 789	172 184	172 429
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	629 632	283 739	293 218	146 552	67 130	69 124
Zobowiązania długoterminowe	520 644	181 471	190 656	121 184	42 934	44 946
Zobowiązania krótkoterminowe	98 304	90 752	89 993	22 881	21 471	21 215
Kapitał własny	465 019	444 032	438 209	108 237	105 054	103 305
Kapitał podstawowy	173 000	173 000	173 000	40 267	40 930	40 784
Liczba akcji w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200	69 200
Wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,72	6,42	6,33	1,56	1,52	1,49
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję w PLN/EURO	6,72	6,42	6,33	1,56	1,52	1,49

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

II. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Podstawowe dane jednostki dominującej



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

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

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 jednak 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 niemieszkalnych**
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

Czas trwania

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Zarząd i Rada Nadzorcza

Tabela: Skład Zarządu i Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2026r.

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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

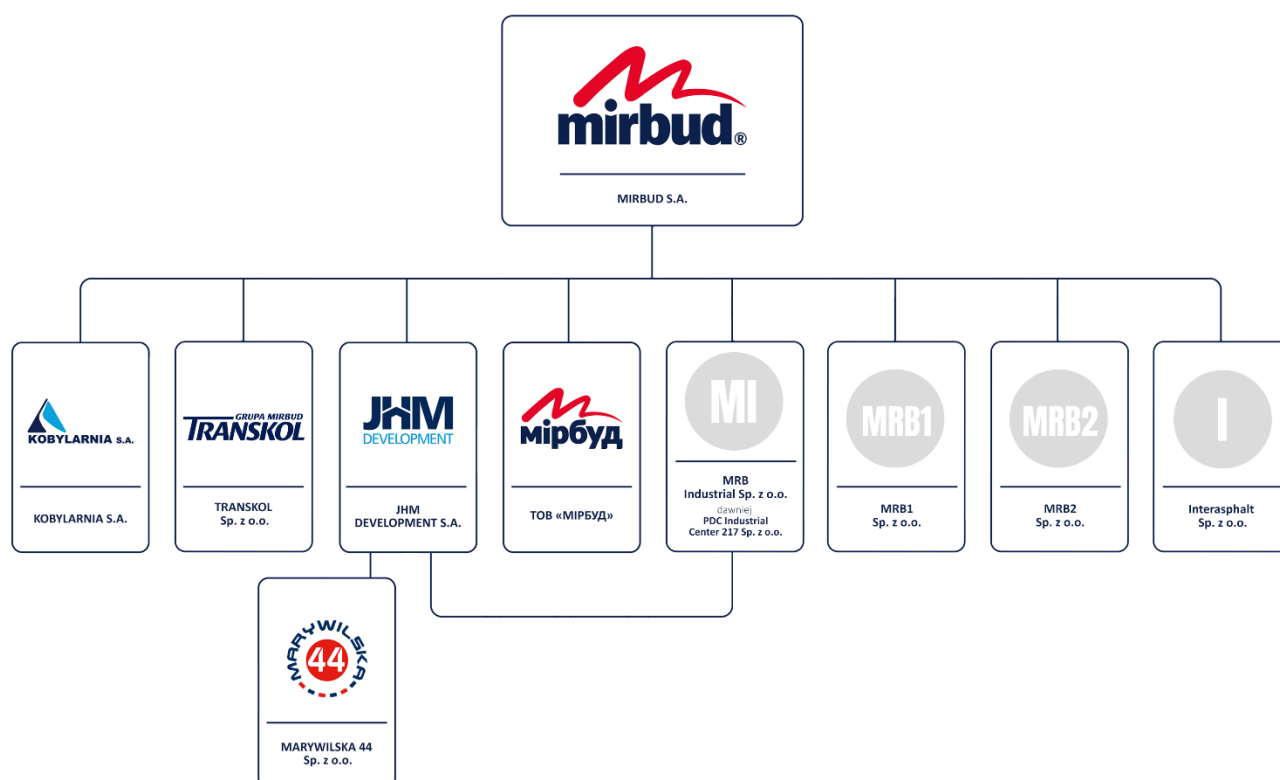
Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD

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

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

- MIRBUD S.A. (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej i in.),
- JHM DEVELOPMENT S.A. (działalność deweloperska),
- MARYWILSKA 44 sp. z o.o. (wynajem powierzchni komercyjnych),
- TOB «МІРБУД» (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej)
- KOBYLARNIA S.A. (inżynieria i budownictwo dróg i mostów),
- MRB INDUSTRIAL (dawniej PDC Industrial 217) Sp. z o.o. (wynajem powierzchni komercyjnych),
- Transkol Sp. z o.o. (budownictwo specjalistyczne).
- MRB1 Sp. z o.o. (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej)
- Interasphalt Sp. z o.o. (budownictwo drogowe)
- MRB2 Sp. z o.o. (budownictwo dróg i autostrad)

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień sporządzenia sprawozdania



**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.



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

Konsolidowana metodą pełną

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

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

Dnia 14 stycznia 2026r. została zawarta pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. a Marywilska 44 Sp. z o.o. umowa sprzedaży 700.000szt. udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 35.000.000 PLN. W dniu 6.03.2026 r. KRS zarejestrował obniżenie kapitału – na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. posiada 639 800 (sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 31 990 000 zł.

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

Spółka koncentruje swoją działalność operacyjną w segmencie najmu powierzchni komercyjnych. Od początku istnienia kluczowym aktywem Spółki było Centrum Handlowe Marywilska 44. Na skutek pożaru w dniu 12 maja 2024 r. hala Centrum Handlowego Marywilska 44 w Warszawie uległa całkowitemu zniszczeniu. Obecnie Spółka koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym Marywilska 44 oraz Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym, gdzie swoją działalność przenieśli kupcy wynajmujący lokale w zniszczonym centrum handlowym. Zarząd Spółki prowadzi działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało, na podstawie art. 55 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi do stosowania przez Unię Europejską oraz zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2026r. do 30.06.2026r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

Kontynuacja działalności

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

Waluta funkcjonalna

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 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	od 01.01.2025 do 30.06.2025
<u>Działalność kontynuowana</u>			
Przychody ze sprzedaży	17	128 614	64 058
Koszt własny sprzedaży	18	-90 445	-45 741
Zysk brutto na sprzedaży		38 169	18 317
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	8 839	6 137
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	20	-17 541	-17 365
EBIT		29 466	7 090
Przychody finansowe	21	2 652	3 691
Koszty finansowe	21	-6 245	-3 475
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem		25 874	7 306
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	22	-4 887	-1 315
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		20 987	5 991
<u>Działalność zaniechana</u>			
Przychody z działalności zaniechanej			
Koszty działalności zaniechanej			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy przypadający na działalność zaniechaną			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>		<u>20 987</u>	<u>5 991</u>
Przyporządkowany do udziałów niekontrolujących			
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	-	<u>20 987</u>	<u>5 991</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Inne całkowite dochody netto	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

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	od 01.01.2025 do 30.06.2025

Łączne całkowite dochody		20 987	5 991
--------------------------	--	--------	-------

Przyporządkowane do udziałów niekontrolujących			
--	--	--	--

Przyporządkowane do właścicieli jednostki dominującej	-	20 987	5 991
--	----------	---------------	--------------

Zysk na akcję	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

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności kontynuowanej		<u>0,30</u>	<u>0,09</u>
--	--	-------------	-------------

Zysk (strata) na jedną akcję przypadający z działalności zaniechanej			
--	--	--	--

Zysk (strata) na jeden udział		<u>0,30</u>	<u>0,09</u>
--------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		<u>0,30</u>	<u>0,09</u>
--	--	-------------	-------------

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

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	24	<u>0,30</u>	<u>0,09</u>
---	-----------	--------------------	--------------------

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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		187 425	209 768	214 589
Rzeczowe aktywa trwałe	1	21 289	25 451	29 230
Nieruchomości inwestycyjne	2	158 490	174 606	176 041
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	3 706	2 796	
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	5			
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	6	1 398	1 824	2 353
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	8	903	1 123	1 344
Aktywa biologiczne	7			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	2 507	5 036	6 890
Aktywa obrotowe		907 225	518 003	516 838
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	24 086	54 893	81 083
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	8	2 801	14 149	47 640
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	90 827	70 449	57 405
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	11			
Aktywa razem	-	1 094 651	727 771	731 427

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	465 019	444 032	438 209

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Wyemitowany kapitał podstawowy		173 000	173 000	173 000
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej				
Pozostałe kapitały rezerwowe		271 032	259 218	259 218
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym:		292 019	271 032	265 209
<i>zysk/strata w okresie sprawozdawczym</i>		20 987	11 814	5 991
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		465 019	444 032	438 209
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli				
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		527 539	190 873	202 836
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	6 573	9 047	11 787
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	13	322	355	393
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	193 315	171 673	180 624
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	15	327 330	9 798	10 032
Rozliczenia międzyokresowe				
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		102 092	92 866	90 383
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	13	3 720	2 044	324
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	14	7 384	3 397	8 097
Zobowiązania handlowe i pozostałe	15	89 673	87 363	81 905
Rozliczenia międzyokresowe		68	71	66
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	22	1 247	-8	-9
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	11			
Razem zobowiązania	-	629 632	283 739	293 218
Razem kapitały i zobowiązania	-	1 094 651	727 771	731 427

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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	25 874	14 469	7 306
Korekty razem	-39 762	109 971	55 455
Amortyzacja	3 964	7 848	3 874
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	-110	-1	5
Zysk / strata z tytułu utraty kontroli w wyniku likwidacji			
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej (dywidenda; majątek po likwidacyjny)	-1 406	2 236	1 177
Koszty finansowania zewnętrznego	5 768	8 992	4 290
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	319 999	35 894	30 668
Zmiana stanu należności	18 809	46 156	32 033
Zmiana stanu zapasów	-401 306	-49 714	-35 932
Zmiana stanu rezerw	1 644	1 572	-111
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych			
Inne zmiany w kapitale obrotowym	12 876	56 988	19 450
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-13 888	124 440	62 761
Zapłacony podatek dochodowy	-1 924	-11 932	-9 179
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-15 813	112 508	53 582
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-704	-699
Sprzedaż wartości niematerialnych			
Nabycie wartości niematerialnych		-59	-56
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	17 439	1 406	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Sprzedaż aktywów finansowych			
Nabycie aktywów finansowych			
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			
Nabycie pozostałych inwestycji- udziały		-22 796	
Otrzymane dywidendy			
Otrzymane odsetki			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej

Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 529	-22 153	-756
Wpływy od akcjonariuszy			
Zakup udziałów własnych w celu umorzenia		-90 510	-90 510
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	-1 265	-2 461	-1 231
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych		60 000	60 000
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych		-45 000	-45 000
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych			
Odsetki zapłacone i inne wydatki z tytułu zadłużenia	-5 595	-10 698	-6 495
Pozostałe wpływy/wydatki finansowe	110	1	-5
Środki pieniężne z działalności finansowej	19 661	-90 989	-66 504
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	70 449	71 083	71 083
Zmiana poziomu środków pieniężnych na skutek utraty kontroli.			
<u>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów środków pieniężnych netto</u>	<u>20 378</u>	<u>-634</u>	<u>-13 678</u>
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych			
Zmiana stanu środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych po uwzględnieniu różnic kursowych	20 378	-634	-13 678
Środki pieniężne na koniec okresu	90 827	70 449	57 405
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania	17 989	11 936	4 969

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

VII. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Udziały (akcje) własne M44	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01.01.2026	173 000	18 283			240 934	11 814		444 032
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy					11 814	-11 814		
Łączne zyski (straty) za okres						20 987		20 987
Inne całkowite dochody								
Całkowite dochody za okres								
Wkłady właścicieli								
Wypłaty na rzecz właścicieli								
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli								
Pozostałe zmiany w kapitale własnym								
Stan na 30.06.2026	173 000	18 283			252 749	20 987		465 019

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Zmiany w kapitale własnym	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej akcji	Pozostałe kapitały rezerwowe	Udziały (akcje) własne M44	Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej/kapitał zapasowy	Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	RAZEM
Stan na 01.01.2025	173 000	108 793		-90 510	315 395	22 277		528 956
Przeniesienie zysku na kapitał zapasowy					16 049	-16 049		
Łączne zyski (straty) za okres						5 991		5 991
Inne całkowite dochody								
Całkowite dochody za okres								
Wkłady właścicieli		-90 510		-90 510				-181 020
Wpłaty na rzecz właścicieli						-6 228		-6 228
Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach skutkujące utratą kontroli								
Pozostałe zmiany w kapitale własnym				181 020	-90 510			90 510
Stan na 30.06.2025	173 000	18 283			240 934	5 991		438 209

VIII. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

niematerialnych i prawnych.

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

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

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

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

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

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

Dana pozycja wartości niematerialnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania wartości niematerialnych są 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

Wartość firmy

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

	Stopa amortyzacji rocznej
Grunty (prawa wieczystego użytkowania)	nie są amortyzowane
Budynki i budowle	1,5% – 2,5%
Maszyny i urządzenia techniczne	7% – 30%
Środki transportu	10-20%

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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

Grupa stosuje uproszczenie, w myśl którego za moment przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, określonego dla potrzeb rozpoczęcia amortyzacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił rzeczywisty moment przyjęcia do użytkowania wartości niematerialnej i prawnej. Weryfikację stawek amortyzacyjnych uznaje się za przeprowadzoną, gdy objęte nią zostaną wszystkie składniki majątku trwałego o wartości netto przekraczającej 50 tys. PLN.

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Zapasy

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

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

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

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

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

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

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

Koszty zakupu zapasów składają się z ceny zakupu, ceł importowych i pozostałych podatków (innych niż te możliwe do odzyskania w okresie późniejszym przez Grupę od urzędów skarbowych) oraz kosztów transportu,

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

załadunku i wyładunku, a także innych kosztów dających się bezpośrednio przyporządkować do pozyskania wyrobów gotowych, materiałów i usług. Przy określaniu kosztów zakupu odejmuje się upusty, rabaty handlowe i inne podobne pozycje.

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

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

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

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

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

Należności

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

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

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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:

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

Ujęcie i wyłączenie składnika aktywów finansowych oraz zobowiązania finansowego

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień powstania

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

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

Wycena instrumentów finansowych na dzień bilansowy

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

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

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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zaprzestanie stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń

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

- o instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany. W takim przypadku skumulowane zyski lub straty związane z instrumentem zabezpieczającym, odnoszone bezpośrednio na kapitał własny, ujmuje się dalej w odrębnej pozycji w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji;

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

- 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, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Kapitał własny

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

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

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 prezentowane są w sprawozdaniach finansowych w pozycji bilansu – zobowiązania krótkoterminowe jako zaliczki otrzymane na dostawy.

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

Kwoty zatrzymane przez dostawców są wyodrębniane w sprawozdaniu finansowym.

Zobowiązania warunkowe

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

- 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.

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

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

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

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze

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

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

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

Przychody

Wysokość przychodów Jednostka ustala według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej. Wartość

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

godziwą zapłatą 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.

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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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 transakcji. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów, z wyjątkiem pozycji pieniężnych stanowiących zabezpieczenie ryzyka walutowego, ujmowanych zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych bezpośrednio na kapitale.

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

Podatek dochodowy

Na obowiązkowe obciążenia wyniku składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony. Bieżące obciążenie

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

zaangażowania w tę jednostkę oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przeniesienia kontroli do grupy. Konsolidacji zaprzestaje się od dnia zaprzestania sprawowania kontroli.

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

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

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

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które sporządzający sprawozdanie finansowe wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% praw głosu. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest początkowo ujmowana w cenie nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana lub pomniejszana w celu ujęcia udziału inwestora w wyniku jednostki po dacie nabycia udziału. Inwestycja grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje określoną w dniu nabycia wartość firmy. W przypadku zmniejszenia udziału własnościowego w jednostce stowarzyszonej, ale zachowania znaczącego wpływu, odpowiedniemu przeklasyfikowaniu do wyniku podlega jedynie proporcjonalna część kwot uprzednio ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach. Udział sporządzającego sprawozdanie finansowe w wyniku finansowym po przejęciu wykazuje się w sprawozdaniu z wyniku, zaś jej udział w pozostałych całkowitych dochodach po przejęciu wykazuje

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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 aktywów 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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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

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

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

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

Pozycje wyjątkowe

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

Segmenty z działalności

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

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

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

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

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

Pozycje oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

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

Sporządzający sprawozdanie finansowe dokonuje osądu w zakresie możliwości wiarygodnego oszacowania

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

XI. WPŁYW KLUCZOWYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ NA WYNIK FINANSOWY W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2026 ROKU

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

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

Działalność deweloperska

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

- o 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,
- o 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,
- o Na koniec czerwca 2026 roku Spółka realizowała cztery projekty deweloperskie: w Skierniewicach, Żyrardowie, Koninie oraz Jastrzębiej Górze (II etap). Łącznie obejmują one 511 lokali o powierzchni ponad 23 tys. m² PUM, a ich zakończenie planowane jest na rok 2027. Projekty te stanowią trzon przyszłej sprzedaży i zapewniają ciągłość działalności operacyjnej, wzmacniając stabilność portfela na kolejne lata,
- o 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,
- o 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. Równolegle kontynuowano przygotowanie projektów obejmujących około 9 000 mieszkań, znajdujących się na różnych etapach — od prac planistycznych po procedury administracyjne związane z uzyskaniem pozwoleń na budowę.

Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych

W ramach Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w pierwszej połowie 2026 roku działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych prowadzona była przez dwie Spółki:

- o Marywilka 44 Sp. z o.o. wiodąca spółka w ramach segmentu
- o JHM DEVELOPMENT S.A. do dnia 13.04.2026 nieruchomości zlokalizowanej w Starachowicach

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. to spółka działająca na polskim rynku w sektorze zarządzania i wynajmu powierzchni komercyjnych. Spółkę charakteryzuje działalność w oparciu o jasno zdefiniowany katalog wartości, a także kilkunastoletnie doświadczenie w zarządzaniu i wynajmie powierzchni komercyjnych.

Obecnie Spółka koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym Marywilska 44 oraz Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym, gdzie swoją działalność przenieśli kupcy wynajmujący lokale w zniszczonym pożarem centrum handlowym. Zarząd Spółki podejmuje działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności. Posiadane przez Spółkę kompetencje w zakresie komercjalizacji obiektów są obecnie również wykorzystywane przez Spółkę MIRBUD S.A. w zakresie nieruchomości w Ostródzie na zasadach usługi.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

XII. NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wg rodzajów	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	zaliczki na środki trwałe	Środki trwałe przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 01.01.2025									
Koszty	765	14 344	18 400		1 105	286	24		34 923
Umorzenie i odpisy aktualizujące		-1 803	-60		-716				-2 580
Wartość księgowa netto	765	12 540	18 340		389	286	24		32 344
Zwiększenia			686		18	288			992
-nabycia			686		18	288			992
nabycie kontroli									
Zmniejszenia		-412	-7 313		-71	-89			-7 885
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji		-412	-7 307		-71				-7 790
inne			-6			-89			-95
Stan na 31.12.2025									
Wartość księgowa netto	765	12 128	11 713	-	317	485	24	-	25 451
Stan na 01.01.2026									
Koszty	765	14 344	19 080		1 123	485	24		35 820

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Umorzenie		-2 215	-7 367		-788				-10 369
Odpisy aktualizujące									
Wartość księgowa netto	765	12 128	11 713		335	485	24		25 451
Stan na 30.06.2026									
Koszty	765	14 344	19 080		1 123		291		35 601
Zwiększenia w tym:							267		267
-nabycia									
-inne							267		267
Zmniejszenia w tym:						-485			-485
-inne						-485			-485
Umorzenie	-	-2 421	-11 074	-	-817	-	-	-	-14 312
Zwiększenia w tym:		-206	-3 708		-30				-3 943
-amortyzacja		-206	-3 708		-30				-3 943
Zmniejszenia									
-inne									
Odpisy aktualizujące									
Różnice kursowe									
Wartość netto	765	11 922	8 006	-	305	-	291	-	21 289

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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	2025-06-30
Rzeczowe aktywa trwałe własne	21 289	25 451	29 230
Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze			
Razem	21 289	25 451	29 230
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	budynki i budowle	RAZEM
Stan na 01-01-2025	21 944	113 922	40 370	176 236
Nabycia nowych nieruchomości				
Zwiększenia wynikające z aktywowania późniejszych nakładów				
Zwiększenia wynikające z nabycia w wyniku połączenia jednostek				
Kwota netto zysków lub strat wynikających z korekt wyceny wartości godziwej	4 447	-1 773	642	3 316
- w tym zniszczenie				
Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów/ŚT	-4 053			-4 053
Sprzedaż			-1 406	-1 406
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany/Zmiana wartości nieruchomości użytkowanych na podstawie umowy leasingu		513		513
Stan na 31-12-2025	22 338	112 662	39 606	174 606
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	-1 953		-1 207
- w tym zniszczenie				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Różnice kursowe z przeliczenia				
Przeniesienia do i z zapasów / ŚT				
Sprzedaż		-14 909		-14 909
Przeniesienia do i z nieruchomości zajmowanych przez właściciela				
Inne zmiany/wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej w związku z obniżką czynszu dzierżawnego				
Stan na 30-06-2026	23 084	95 800	39 606	158 490

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

Struktura własnościowa wartości nieruchomości inwestycyjnych	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Własne	62 690	77 541	77 643
Użytkowane na podstawie leasingu, najmu, dzierżawy i podobnym charakterze	95 800	97 065	98 398
Razem	158 490	174 606	176 041

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	-1 265	-2 461	-1 231
Zmiany wartości aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej		513	
Razem	-1 265	-1 948	-1 231

Dane dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wyceniane w wartości godziwej przeprowadzonej przez jednostkę	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od	od	od
	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2025
	do	do	do
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Wartość księgowa	158 490	174 606	176 041
Przychody z czynszów	5 074	9 811	4 922
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły dochody z czynszów	-7 292	-11 787	-6 542
Bezpośrednie koszty operacyjne dla nieruchomości inwestycyjnych, które nie przyniosły dochodów z czynszów	-1 265	-2 461	
Razem:	-3 483	-4 437	-1 620
Kwoty ograniczeń realizacji korzyści ekonomicznych			
Wynikające z umów kwoty do zakupu, wybudowania lub dostosowania			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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

Nieruchomości inwestycyjne według hierarchii wartości godziwej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
I			
II			
III	158 490	174 606	176 041
Razem	158 490	174 606	176 041

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

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

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

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

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			1 598			1 598
Umorzenie i odpisy aktualizujące			-1 573			-1 573
Wartość księgowa netto			25			25
Zwiększenia			83			83
Zmniejszenia			-52			-52
w tym zmiany w skumulowanej amortyzacji			-52			-52
Różnice kursowe						

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Stan na 31.12.2025

Wartość księgowa netto	-	-	56	-	-	56
-------------------------------	---	---	-----------	---	---	-----------

Stan na 01.01.2026

Koszty			1 681			1 681
Umorzenie			-1 625			-1 625
Odpisy aktualizujące						
Wartość księgowa netto	-	-	35	-	-	35

Stan na 30.06.2026

Koszty			1 681			1 681
Zwiększenia w tym:						
-nabycia						
Zmniejszenia w tym:						
-inne						
Umorzenie			-1 646			-1 646
Zwiększenia w tym:			-21			-21
-amortyzacja			-21			-21
Zmniejszenia						
Odpisy aktualizujące						
Różnice kursowe						
Wartość netto	-	-	35	-	-	35

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
Wartości niematerialne stanowiące zabezpieczenie zobowiązań			

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

Wartości niematerialne użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Razem	0	0	0
--------------	----------	----------	----------

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

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

Aktywa finansowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	2025-06-30
Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych			
Inwestycje kapitałowe w jednostkach stowarzyszonych			
Inne aktywa finansowe	3 706	2 796	
Razem	3 706	2 796	-

Inwestycje kapitałowe w jednostkach powiązanych	MRB Industrial Sp. z o.o.	RAZEM
Stan na 01.01.2025		
Zwiększenia	2 796	2 796
Zmniejszenia		
Różnice kursowe		
Stan na 31.12.2025	2 796	2 796
Zwiększenia z tytułu zwiększenia udziału w kapitale podstawowym		
Dopłaty do kapitałów		
Odwroćenia odpisów aktualizujących		
Przekwalifikowania z tytułu objęcia kontrolą		
Przekwalifikowania do innych kategorii		
Zakup udziałów		
Pozostałe zwiększenia		
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych		
Odpisy aktualizujące		
Przekwalifikowania z tytułu utraty kontroli		
Połączenia z jednostkami zależnymi		
Przekwalifikowania do innych kategorii		
Pozostałe zmniejszenia		
Stan na 30.06.2026	2 796	2 796

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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
<u>Długoterminowe aktywa finansowe</u>	<u>910</u>	<u>910</u>	-	-
<u>w jednostkach powiązanych</u>	<u>910</u>	<u>910</u>	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-	-
- inne papiery wartościowe (obligacje)				
- udzielone pożyczki	910	910		
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>	-	-	-	-
- 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				
<u>Krótkoterminowe aktywa finansowe</u>				
<u>w jednostkach powiązanych</u>	-	-	-	-
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w jednostkach stowarzyszonych</u>				
- udziały lub akcje dostępne do obrotu				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
<u>w pozostałych jednostkach</u>				
- 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				

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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	2025-06-30
<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>21 285</u>	<u>40 744</u>	<u>33 442</u>
należności handlowe od jednostek powiązanych	596	520	450
należności handlowe od pozostałych jednostek	2 648	1 516	1 894
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	3 817	3 814	94
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	38	769	1 304
należności sporne dochodzone na drodze sądowej			
naliczenie należności z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
<u>Razem</u>	<u>21 780</u>	<u>41 445</u>	<u>34 451</u>

Struktura wiekowa należności	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	2025-06-30
<u>Należności brutto</u>	<u>22 475</u>	<u>42 072</u>	<u>35 115</u>
<u>nieprzeterminowane</u>	<u>21 019</u>	<u>41 126</u>	<u>34 245</u>
wymagalne do 1 miesiąca	1 879	35 542	6 387

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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	719	1 043
przeterminowane, w tym:	1 456	947	870
przeterminowane do 1 miesiąca	752	180	100
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy	49	99	35
przeterminowane od 3 do 12 miesięcy	92	50	49
przeterminowane powyżej 12 miesięcy	563	618	686
odpis aktualizujący należności	-444	-421	-513
odpis należności w stosunku do których ryzyko kredytowe znacznie wzrosło	-251	-206	-151
Należności netto	21 780	41 445	34 451

Odpisy aktualizujące należności	Należności handlowe	Należności sporne	Inne	Razem
Stan na 01-01-2025	-693	-	-	-693
Zwiększenia	-265			-265
Rozwiązania	165			165
Wykorzystania	166			166
Stan na 31-12-2025	-628	-	-	-628
Zwiększenia	-284			-284
Rozwiązania	216			216
Wykorzystania				
Stan na 30-06-2026	-695	-	-	-695

Odpisy aktualizujące w aspekcie strat kredytowych

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

Odpis aktualizujący należności został utworzony na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 roku w odniesieniu do:

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

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Nota 7. Aktywa biologiczne

Zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła

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

Inne aktywa	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	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	2 801	14 149	47 640
Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe	2 801	1 233	2 612
Pozostałe aktywa krótkoterminowe gdzie indziej niesklasyfikowane		12 916	45 028
Razem	3 704	15 272	48 984

Nota 9. Zapasy

Zapasy	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	2025-06-30
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

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

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	2025-06-30
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 813	6 606	8 402
Lokaty terminowe	64 024	51 907	44 034
Kaucje stanowiące zabezpieczenie długu			
Inne aktywa pieniężne	17 989	11 936	4 969
Razem	90 827	70 449	57 405

Pozycja Inne aktywa pieniężne obejmuje środki wpłacone na rachunki powiernicze.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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	271 032	259 218	259 218
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego dotyczące akcjonariuszy jednostki dominującej			
Skumulowane pozostałe dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Pozostałe kapitały przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej			
Zysk (strata) netto bieżącego okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	20 987	11 814	5 991
Różnice kursowe z przeliczenia			
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli			
Razem	465 019	444 032	438 208

Struktura kapitału podstawowego JHM DEVELOPMENT S.A.	Liczba akcji	Wartość kapitału	wartość nominalna akcji	Data rejestracji	Sposób pokrycia
	tys. Sztuk	w tys. PLN	w PLN	dd.mm.rrrr	
Udziały-kapitał początkowy	10	1 000	100,00	2008-05-27	Wkład pieniężny
emisja akcji	760	76 000	100,00		Wkład pieniężny
podwyższenie kapitału	130	13 000	100,00	2009-01-14	Wkład pieniężny
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 kapitału		-62 500		2014-09-24	obniżenie wartości nominalnej
po obniżeniu	125 000	62 500	0,50	2014-09-24	scalenie
podwyższenie kapitału	221 000	110 500	0,50	2014-09-24	scalenie
Razem po scaleniu	69 200	173 000	2,50		
Razem na początek okresu 01.01.2026	69 200	173 000	2,50		
Razem na koniec okresu 30.06.2026	69 200	173 000	2,50		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Razem na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	69 200	173 000	2,50	-	-
--	---------------	----------------	-------------	---	---

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.
Stan na 31.12.2025	
Posiadane akcje	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 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 kw 2026 rok do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

Nota 13. Rezerwy

Rezerwy	w tys. PLN		
	Stan na: 30.06.2026	Stan na: 31.12.2025	Stan na: 30.06.2025
<u>Rezerwy długoterminowe</u>	<u>322</u>	<u>355</u>	<u>393</u>
rezerwa na odprawy emerytalne	90	120	158
pozostałe rezerwy długoterminowe	233	235	235
<u>Rezerwy krótkoterminowe</u>	<u>3 720</u>	<u>2 044</u>	<u>324</u>
rezerwa na odprawy emerytalne			
rezerwy na naprawy gwarancyjne			
rezerwy na straty z tytułu rozliczeń kontraktów długoterminowych			
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 720	2 044	324
<u>Razem</u>	<u>4 043</u>	<u>2 399</u>	<u>716</u>

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

Pożyczki i kredyty bankowe oraz inne instrumenty dłużne	w tys. PLN		
	Stan na: 30.06.2026	Stan na: 31.12.2025	Stan na: 2025-06-30

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

<u>Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>193 315</u>	<u>171 673</u>	<u>180 624</u>
Zobowiązania finansowe wobec jednostek powiązanych			
Pożyczki i kredyty od pozostałych jednostek	41 322	18 931	26 861
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych			
Wyemitowane papiery dłużne	60 000	60 000	60 000
Zobowiązania z tytułu leasingu, w tym :	93 271	94 536	95 324
-zobowiązania wynikające z wyceny długoterminowych umów dzierżawy zgodnie z MSSF 16	93 271	94 536	95 324
Pozostałe zobowiązania finansowe	-1 278	-1 794	-1 561
<u>Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań</u>	<u>7 384</u>	<u>3 397</u>	<u>8 097</u>
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, w tym	2 530	2 530	2 459
-zobowiązania wynikające z wyceny krótkoterminowych umów dzierżawy zgodnie z MSSF 16	2 530	2 530	2 459
Pozostałe zobowiązania finansowe	185	207	116
<u>Razem</u>	<u>200 699</u>	<u>175 070</u>	<u>188 721</u>

Struktura instrumentów dłużnych	w tys. PLN					
	pożyczki i kredyty	Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	Wyemitowane papiery dłużne	Zobowiązania z tytułu leasingu	Pozostałe	Razem
<u>Stan na 01.01.2025</u>	<u>15 543</u>	<u>-</u>	<u>45 185</u>	<u>99 013</u>	<u>2 181</u>	<u>161 921</u>
Naliczone odsetki	3 302		5 503			8 805
Zapłacone odsetki	-3 302		-5 503			-8 805
Zaciągnięcia	68 488		60 142	513	-1 587	127 556
Spląty	-64 581		-45 185	-2 461	-2 181	-114 407
Średni stan zobowiązań	17 496		82 734	98 296		198 526
Realna stopa procentowa	18,87%		6,65%	0,00%		4,44%
<u>Stan na 31.12.2025</u>	<u>19 450</u>	<u>-</u>	<u>60 142</u>	<u>97 065</u>	<u>-1 587</u>	<u>175 070</u>
minimalne opłaty do miesiąca				211		211
minimalne opłaty do 3 miesięcy	128			1 054	1 587	2 769
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	391			1 265		1 655
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	16 487		60 000	10 118		86 605
minimalne opłaty powyżej 5 lat	2 444			84 418		86 862

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

odsetki płatne do 1 roku	1 324		4 709			6 033
odsetki płatne od 1 roku do 5 lat	1 744		16 481			18 225
odsetki płatne powyżej 5 lat	251					251
Przybliżona wartość godziwa	19 309		61 795	97 065		202 611
Stan na 01.01.2026	19 450	-	60 142	97 065	-1 587	175 070
Naliczone odsetki	3 058		2 525			5 583
Zapłacone odsetki	-3 058		-2 525			-5 583
Zaciągnięcia	45 724		-13		-1 093	44 619
Spłaty	-19 312			-1 265	1 587	-18 990
Średni stan zobowiązań	32 656		60 130	96 433		189 218
Realna stopa procentowa	9,36%		4,20%	0,00%		2,95%
Stan na 30.06.2026	45 862	-	60 130	95 800	-1 093	200 699
minimalne opłaty do miesiąca				203		
minimalne opłaty od 1 do 3 miesięcy	131			401	1 093	1 625
minimalne opłaty od 3 miesięcy do 1 roku	4 409			588		4 996
minimalne opłaty od 1 roku do 5 lat	39 265		60 000	1 128		100 393
minimalne opłaty powyżej 5 lat	2 057			52 271		54 328
odsetki płatne do 1 roku	2 611		4 735	41 210		48 556
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
Zobowiązania długoterminowe	327 330	9 798	10 032
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	11 445	9 798	9 052
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych			
Zobowiązania krótkoterminowe	89 673	87 363	81 905

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Zobowiązania handlowe do jednostek powiązanych	2 703	4 337	6 354
Kwoty zatrzymane do jednostek powiązanych	3 623	2 736	1 632
Inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych			6 228
Zobowiązania handlowe do jednostek pozostałych	16 364	12 572	12 050
Zobowiązania z tytułu rozliczenia kontraktów długoterminowych			
Zaliczki otrzymane	61 933	61 863	49 298
Zobowiązania wekslowe			
Zobowiązania budżetowe za wyjątkiem rozliczeń z tytułu dodatku dochodowego od osób prawnych	1 883	1 422	1 465
Rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	406	386	428
Kwoty zatrzymane do jednostek pozostałych	2 485	3 468	3 600
Inne zobowiązania wobec jednostek pozostałych	275	580	851
Razem	417 003	97 161	91 937

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

Struktura wiekowa zobowiązań	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Zobowiązania	417 003	97 161	91 937
nieprzeterminowane	416 659	96 607	91 935
wymagalne do 1 miesiąca	11 143	9 166	13 952
wymagalne od 1 miesiąca do 3 miesięcy	9 782	8 631	5 948
wymagalne od 3 miesięcy do 12 miesięcy	68 275	68 280	62 002
wymagalne powyżej 1 roku	327 459	10 530	10 032
przeterminowane do 1 miesiąca	344	493	3
przeterminowane od 1 do 3 miesięcy			1
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	1		
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy			2
przeterminowane powyżej 12 miesięcy		61	68
Przeterminowane razem	345	554	74

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy niesklasyfikowane w tym rozliczenia międzyokresowe	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Długoterminowe			
Przychody rozliczane w czasie			
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Krótkoterminowe	275	580	851
Przychody rozliczane w czasie	87	89	19
Rozliczenia międzyokresowe kosztów			
Pozostałe pozycje	188	490	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	122 696	61 082
- do jednostek powiązanych	1 555	982
- do pozostałych jednostek	121 141	60 100
Przychody netto ze sprzedaży towarów	5 918	2 976
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	5 918	2 976
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	128 614	64 058

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	122 696	61 082
- sprzedaż krajowa	122 696	61 082
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży towarów	5 918	2 976
- sprzedaż krajowa	5 918	2 976
- sprzedaż eksportowa		
Przychody netto ze sprzedaży materiałów		
- sprzedaż krajowa		
- sprzedaż eksportowa		
Razem	128 614	64 058

Nota 18. Koszt własny sprzedaży

Koszty własne sprzedaży	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-84 527	-42 765
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-84 527	-42 765
Wartość sprzedanych towarów	-5 918	-2 975
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek	-5 918	-2 975
Wartość sprzedanych materiałów		
- do jednostek powiązanych		
- do pozostałych jednostek		
Razem	-90 445	-45 741

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	-84 527	-42 765
- koszty własne sprzedaży krajowej	-84 527	-42 765
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych towarów	-5 918	-2 975
- koszty własne sprzedaży krajowej	-5 918	-2 975
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Wartość sprzedanych materiałów		
- koszty własne sprzedaży krajowej		
- koszty własne sprzedaży eksportowej		
Razem	-90 445	-45 741

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	-3 964	-3 874
Zużycie materiałów i energii	-1 578	-1 719
Usługi obce	-63 136	-61 099
Podatki i opłaty, w tym:	-1 679	-1 531
Wynagrodzenia	-5 056	-4 793
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-792	-727
Pozostałe koszty rodzajowe	-2 590	-3 195
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-5 918	-2 975
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0
Razem	-84 710	-79 914

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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	-90 445	-45 741
W zmianie stanów aktywów	19 224	-22 375
W kosztach sprzedaży	-4 261	-3 543
W kosztach ogólnych zarządu	-9 229	-8 255
W innych pozycjach		
Razem:	-84 711	-79 914

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

W bieżącym ani poprzednim okresie sprawozdawczym pozycja nie wystąpiła.

Nota 20. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe przychody i koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Koszty sprzedaży	-4 261	-3 543
Koszty zarządu	-9 229	-8 255
Odpisy aktualizujące aktywa nie inwestycyjne	-284	
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 wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej	-1 265	-1 231
Koszty z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik z tyt. utraty nieruchomości inwestycyjnych		
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnych	1 842	
Wynik na zbyciu/likwidacji całości lub części jednostek podporządkowanych		
Wynik na zbyciu pozostałych inwestycji finansowych		
Dywidendy		
Odsetki, poręczenia	69	86
Wynik na aktualizacji pozostałych inwestycji finansowych wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wynik na wycenie inwestycji wykazywanych wg metody praw własności		
Wynik finansowy na utracie kontroli		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe

Odwrocenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej		-5
Wycena kredytów		
Inne przychody	6 182	962
Inne koszty	-2 503	-4 330
Przychody razem	8 839	6 137
Koszty razem	-17 541	-17 365

Przychody i koszty z nieruchomości inwestycyjnych (pozostałe przychody i koszty operacyjne)	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	
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej do jednostek powiązanych		
Pozostałe koszty z działalności operacyjnej i inwestycyjnej do pozostałych		
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 do jednostek powiązanych		
Dywidendy do jednostek pozostałych		
Odsetki, poręczenia do jednostek powiązanych	442	435
Odsetki do jednostek pozostałych	523	874
Przychody ze sprzedaży udziałów do jednostek powiązanych		2 382
Koszty związane ze sprzedażą udziałów do jednostek powiązanych		
Przychody z tytułu wzrostu wartości instrumentów pochodnych		
Koszty z tytułu spadku wartości instrumentów pochodnych		
Przychody z nieefektywnych instrumentów zabezpieczających		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Koszty z nieefektywnych instrumentów
zabezpieczających

Odwrócenie odpisów aktualizujących pozostałych aktywów finansowych		
Odpisy aktualizujące pozostałe aktywa finansowe		
Przychody z tytułu wzrostu inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Koszty z tytułu spadku wartości inwestycji wycenianych metodą wartości godziwej przez wynik finansowy		
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie	1 687	
Dodatnie różnice kursowe		
Ujemne różnice kursowe		
Wynik na finansowej działalności inwestycyjnej	2 652	3 691

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	5 741	251
Razem	6 182	962

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	-2 057	-3 625
Razem	-2 503	-4 330

Nota 21. Koszty finansowe

Koszty finansowe	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		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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 od jednostek powiązanych		
Pozostałe odsetki (provizje) dla pozostałych jednostek	-284	-2
Wycena instrumentów kapitałowych		
Odsetki z tytułu umów faktoringowych		
Różnice kursowe od zobowiązań finansowych		
Wycena zobowiązań finansowych w zamortyzowanym koszcie	-2 080	-425
Pozostałe koszty finansowe dla jednostek powiązanych	-368	-299
Pozostałe koszty finansowe dla pozostałych jednostek	-326	-174
Koszty razem finansowe	-6 245	-3 475

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	-4 833	-3 407	-1 125
Podatek dochodowy część odroczone	-54	752	-134
Inne podatkowe obciążenia wyniku finansowego- podatek komercyjny			-56
Korekty dotyczące lat poprzednich			
Razem podatek dochodowy	-4 887	-2 655	-1 315

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	25 874	14 469	7 306
Stawka ustawowa podatku w %	19%	19%	19%
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej (normatywny)	-4 916	-2 749	-1 388
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	94	129

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Inne -podatek komercyjny			-56
Podatek dochodowy w rachunku wyników	-4 887	-2 655	-1 315

Podatek odroczony	w tys. PLN		
	Stan na:	Za okres:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	2 507	5 036	6 890
- z tytułu rezerw na świadczenia pracownicze	162	113	101
- z tytułu pozostałych rezerw	9	27	30
- z tytułu naliczonych odsetek	25	28	20
- z tytułu odpisów aktualizujących aktywa obrotowe	132	119	117
- z tytułu wyceny inwestycji			
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu strat z lat ubiegłych	1 728	4 610	6 492
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	401	115	64
- z tytułu różnic kursowych			
- pozostałe	50	24	68
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-6 573	-9 047	-11 787
- z tytułu naliczonych odsetek		-7	
- z tytułu wyceny inwestycji	-1 753	-1 517	-2 894
- z tytułu rozliczenia kontraktów budowlanych			
- z tytułu podatkowej i bilansowej różnicy wartości aktywów trwałych i umów leasingowych	-1 579	-1 495	-1
- z tytułu różnic kursowych			
- z tytułu wartości firmy	-3 230		
- z tytułu odszkodowania od ubezpieczyciela (pożar)	-10	-5 684	-8 555
- pozostałe		-344	-338
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	-4 066	-4 011	-4 897

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	-4 011	-4 763	-6 821
Odniesienie na wynik finansowy	-54	752	-134
Odniesienie na pozostałe całkowite dochody			
Inne odniesienie na kapitał własny			
Jednostki zależne			
Aktywa (Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto na koniec okresu	-4 066	-4 011	-4 897

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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	1 645	-6 863	-6 882
Zapłata (zwrot) podatku dochodowego	1 941	11 712	9 179
Bieżące naliczenie podatku dochodowego	-4 833	-3 187	-1 125
Podatek komercyjny			-56
<u>Należności (zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) na koniec okresu</u>	<u>-1 247</u>	<u>1 662</u>	<u>1 134</u>

Nota 23. Inne całkowite dochody

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

Nota 24. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję	w tys. PLN		
	Za okres:	Za okres:	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	20 987	11 814	5 991
Zysk (strata) z działalności zaniechanej przypadający na właścicieli jednostki dominującej			
Razem	20 987	11 814	5 991
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tysiącach sztuk	69 200	69 200	69 200
<u>Podstawowy zysk na jedną akcję w PLN</u>	<u>0,30</u>	<u>0,17</u>	<u>0,09</u>
Koszty odsetek od obligacji zmiennych (po pomniejszeniu o podatek)			
Zysk (strata) do ustalenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	20 987	11 814	5 991
Wyemitowane opcje na akcje w tysiącach sztuk			
Teoretyczna zamiana obligacji zmiennych 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</u>	<u>0,30</u>	<u>0,17</u>	<u>0,09</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Nota 25. Segmenty operacyjne

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 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	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	10 332	233	128 614		128 614
Koszt własny sprzedaży	-80 462	-9 983		-90 445		-90 445
Zysk brutto na sprzedaży	37 587	349	233	38 169		38 169
EBIT	25 337	3 755	233	29 325	142	29 466
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	21 762	3 738	233	25 733	142	25 874
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-4 109	-735	-44	-4 887		-4 887
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	17 653	3 003	189	20 845	142	20 987
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej						
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>17 653</u>	<u>3 003</u>	<u>189</u>	<u>20 845</u>	<u>142</u>	<u>20 987</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>17 653</u>	<u>3 003</u>	<u>189</u>	<u>20 845</u>	<u>142</u>	<u>20 987</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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 związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2025 do 31.12.2025
<u>Działalność kontynuowana</u>	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży	125 937	17 953	81	143 971		143 971
Koszt własny sprzedaży	-82 387	-19 929		-102 316		-102 316
Zysk brutto na sprzedaży	43 550	-1 976	81	41 655		41 655
EBIT	25 933	-9 506	81	16 508		16 508
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	23 515	-9 127	81	14 469		14 469
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-4 369	1 724	-15	-2 660	5	-2 655
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	19 146	-7 403	66	11 809	5	11 814
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej						
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	19 146	-7 403	66	11 809	5	11 814
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	19 146	-7 403	66	11 809	5	11 814

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Wybrane elementy rachunku zysków lub strat dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 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	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	8 406		64 058		64 058
Koszt własny sprzedaży	-35 715	-10 025		-45 741		-45 741
Zysk brutto na sprzedaży	19 937	-1 620		18 317		18 317
EBIT	12 490	-5 400		7 090		7 090
Zysk (strata) z działalności przed opodatkowaniem	12 624	-5 318		7 306		7 306
Podatek dochodowy przypadający na działalność kontynuowaną	-2 276	961		-1 315		-1 315
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	10 349	-4 358		5 991		5 991
<u>Działalność zaniechana</u>	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej						
<u>ZYSK (STRATA) NETTO</u>	<u>10 349</u>	<u>-4 358</u>	-	<u>5 991</u>	-	<u>5 991</u>
<u>Przyporządkowany do właścicieli jednostki dominującej</u>	<u>10 349</u>	<u>-4 358</u>	-	<u>5 991</u>	-	<u>5 991</u>

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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 związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026
Aktywa trwałe	47 691	171 854		219 545	-32 120	187 425
Aktywa obrotowe	886 476	20 562	189	907 227	-1	907 225
Aktywa razem	934 167	192 416	189	1 126 772	-32 121	1 094 651
Kapitał własny	416 549	80 401	189	497 138	-32 120	465 019
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	421 296	106 243		527 539		527 539
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	96 322	5 772		102 094	-1	102 092
Razem kapitały i zobowiązania	934 167	192 416	189	1 126 772	-32 121	1 094 651

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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 związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Aktywa trwałe	82 704	194 325		277 030	-67 261	209 768
Aktywa obrotowe	486 729	51 209	66	538 004	-20 001	518 003
Aktywa razem	569 434	245 534	66	815 034	-87 263	727 771
Kapitał własny	381 464	129 763	66	511 293	-67 261	444 032
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	81 556	109 336		190 891	-18	190 873
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	106 414	6 436		112 850	-19 983	92 866
Razem kapitały i zobowiązania	569 434	245 534	66	815 034	-87 263	727 771

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Wybrane pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej dla segmentów w tys. PLN w okresie sprawozdawczym	Działalność deweloperska	Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	Działalność pozostała	Razem	Wyłączenia	Razem po wyłączeniach wzajemnych
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025
Aktywa trwałe	79 267	201 239		280 506	-65 917	214 589
Aktywa obrotowe	466 200	51 983		518 184	-1 345	516 838
Aktywa razem	545 467	253 222	-	798 690	-67 263	731 427
Kapitał własny	371 944	133 526		505 470	-67 261	438 209
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	90 614	112 222		202 836		202 836
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	82 910	7 474		90 384	-1	90 383
Razem kapitały i zobowiązania	545 467	253 222	-	798 690	-67 263	731 427

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Nota 26. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje z jednostkami powiązanymi	w tys. PLN							
	Jednostki zależne		Jednostki współzależne i stowarzyszone		Pozostałe jednostki powiązane		Członkowie zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowy personel kierowniczy	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Przychody ze sprzedaży		30			1 555	1 926		
Przychody ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych								
Przychody z tytułu odsetek								
Pozostałe przychody						418		
Nabycie zapasów i inne koszty aktywowane w wartościach aktywów obrotowych						39 328		
Nabycie usług i inne koszty operacyjne					18 036	289		
Nabycia aktywów trwałych								
Koszty odsetek i poręczeń					371	673		
Pozostałe koszty						373	1 864	2 323
Pożyczki otrzymane								
Pożyczki udzielone								
Koszty wynagrodzeń							746	3 014
Należności z tytułu pożyczek					917			
Należności handlowe i pozostałe					589	518		
Zobowiązania z tytułu pożyczek								
Zobowiązania handlowe i pozostałe					6 513	7 073		

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowego personelu kierowniczego	Jednostka	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
		w tys. PLN		w tys. PLN		
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	
Zarząd	JHM DEVELOPMENT SA	1 536	2 952			na pozycje składa się wynagrodzenie o pracę, wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz umowy o świadczenie usług
Rada Nadzorcza	JHM DEVELOPMENT SA	27	54			
<u>Razem</u>	-	<u>1 563</u>	<u>3 006</u>			

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowego personelu kierowniczego	Jednostka	Wynagrodzenia		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Dodatkowe informacje
		w tys. PLN		w tys. PLN		
		30.06.2026	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	
Zarząd	Marywilska 44 Sp. z o.o.	1 006	2 250			na pozycje składa się wynagrodzenie o pracę, wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu oraz umowy o świadczenie usług
Rada Nadzorcza	Marywilska 44 Sp. z o.o.	41	81			
Razem	-	1 046	2 331			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Nota 28. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wg MSSF 9	Dostępne do sprzedaży		Wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy		Wyceniane w zamortyzowanym koszcie		Instrumenty zabezpieczające	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	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	-	-	-	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Należności handlowe i inne	-	-	-	-	25 484	56 717	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-	-	-	-	90 827	70 449	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem Aktywa finansowe	-	-	-	-	116 310	127 166	-	-
Przychody z dywidend	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek, poręczeń	-	-	-	-	965	2 602	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Odwroćenia (utworzenia) odpisów umorzeniowych	-123	107	-	-	-67	-100	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wpływ na rachunek zysków lub strat aktywów finansowych	-123	107	-	-	898	2 502	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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	-	-	-	-	45 862	19 450	-	-
Obligacje	-	-	-	-	60 130	60 142	-	-
Leasing	-	-	-	-	95 800	97 065	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania handlowe i inne	-	-	-	-	417 003	97 161	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-1 093	-1 587	-	-
<u>Razem zobowiązania finansowe</u>	-	-	-	-	617 701	272 231	-	-
Odsetki, poręczenia	-	-	-	-	-4 164	-6 783	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny i realizacji	-	-	-	-	-2 080	-347	-	-
Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Razem wpływ na rachunek zysków lub strat z tytułu zobowiązań finansowych</u>	-	-	-	-	-6 245	-7 130	-	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Tabela : Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT według stanu na dzień 30 czerwca 2026 roku w tys.PLN

Nazwa jednostki	Inwestycja	Spółka zobowiązana	Kwota kredytu , pożyczki i wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	BS SIEDZIBA	JHM DEVELOPEMENT S.A.	8 823	PLN	5 322	540	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	zabezpieczenia hipoteczne
mBank	KONIN, TOPAZOWA	JHM DEVELOPEMENT S.A.	40 300	PLN	0	0	WIBOR 1M+marża	30.04.2029	zabezpieczenia hipoteczne
BANK SPÓŁDZIELCZY	POZNAŃ, MALTA	JHM DEVELOPEMENT S.A.	40 000	PLN	36 000	4 000	WIBOR 3M+marża	31.12.2030	zabezpieczenia hipoteczne
Alior Bank	ŻYRARDÓW, WYSPIAŃSKIEGO	JHM DEVELOPEMENT S.A.	49 532	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	15.11.2028	zabezpieczenia hipoteczne
Razem kredyty i pożyczki grupa JHM					41 322	4 540			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Nota 29. 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	25	60	
Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy JHM		25	
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego sprawozdania jednostkowego	34	34	46
Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy JHM	15	15	15
Pozostałe usługi			
Razem	74	134	61

Nota 30. Struktura zatrudnienia

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
Pracownicy nieprodukcyjni	39	39
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	20	19
Razem	59	58

Nota 31. Dywidendy deklarowane i wypłacone

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wypłaciła dywidend.

Nota 32. Skutki podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Nota 33. Ograniczenia w dysponowaniu i zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Tytuł zabezpieczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Wartość nominalna zadłużenia	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN			Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		Data wygaśnięcia
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:		
		2026-06-30	2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31	dd-mm-rrrr	
Zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego zgodnie umową nr 22/KG110/19 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	6 465	17 645	17 645	10 104	10 242	2034-12-31	
Zabezpieczenie kredytu obrotowego zgodnie z umową nr 1/GO/110/26 udzielonego przez Bank Spółdzielczy	zabezpieczenie hipoteczne	40 000	80 000		59 842		2030-12-31	
Zabezpieczenie zobowiązania z tytułu obligacji serii F zgodnie z WEO	zabezpieczenie hipoteczne	60 000	60 000	60 000	48 930	40 379	2029-06-20	
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego zgodnie z umową nr U0003879125707, udzielonego przez Alior Bank S.A.	zabezpieczenie hipoteczne		74 299	74 299	5 067	5 067	2028-11-15	
Zabezpieczenie kredytu nieodnawialnego zgodnie z umową nr 03/003/26/Z/OB, udzielonego przez mBank S.A.	zabezpieczenie hipoteczne		60 450		27 968		2029-04-30	
RAZEM	-	106 465	292 394	151 944	151 911	55 688		

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
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		
Aktywa finansowe		
Wartości niematerialne		
Pozostałe aktywa	141 807	146 446
Razem	151 911	156 689

Nota 34. Sprawy sądowe

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

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

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 wpływ – jako istotnie niższy od wartości przedmiotu sporu. W związku z tym na dzień bilansowy nie wystąpiła konieczność utworzenia rezerw.

Nota 35. Zobowiązania warunkowe

Wykaz zobowiązań warunkowych udzielonych przez Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT

Zobowiązanie udzielone przez spółkę	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość zabezpieczenia w tys. PLN		Wartość bilansowa przedmiotu zabezpieczenia w tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Data wygaśnięcia poręczenia
		2026-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-12-31	
Wobec jednostek powiązanych		-	-	-	-	-
JHM DEVELOPMENT S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	650	650	650	650	2033-07-05
JHM DEVELOPMENT S.A.	MIRBUD S.A.	97 500	97 500	11 899	11 577	2027-03-31
Wobec pozostałych jednostek		-	-	-	-	-
Razem	-	98 150	98 150	12 549	12 227	-

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

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

Na dzień 30.06.2026r. zobowiązania warunkowe dotyczyły udzielonej Spółce JHM DEVELOPMENT gwarancji:

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

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

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

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

Nota 36. Błędy dotyczące poprzednich okresów sprawozdawczych

Nie stwierdzono, żadnych istotnych błędów w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Nota 37. Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi

W bieżącym okresie nie nastąpiły transakcje z udziałowcami niekontrolującymi.

Nota 38. Połączenia przedsięwzięć

W bieżącym okresie nie nastąpiły połączenia przedsięwzięć.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

Nota 39. Planowane istotne nakłady na inwestycje

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

Nota 40. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia.

Nota 41. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych			Ryzyko wartości godziwej		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	45 862	19 450	32 280			
Pożyczki udzielone						
Inne aktywa finansowe						
Inne zobowiązania finansowe	155 930	157 207	157 887			
Razem	201 792	176 657	190 166	-	-	-

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			

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

Środki pieniężne	90	114	
Inne aktywa finansowe			
Razem	90	114	

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

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

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

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 czerwca 2026r. oraz porównywalny okres roku poprzedniego na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.06.2026	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	45 862	-371	371	459	-459
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe	155 930	-1 263	1 263	459	-459
Razem	201 792	-1 635	1 635	917	-917

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

Nota 42. Zarządzanie kapitałem

Celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności tak, aby możliwe było realizowanie zwrotu dla właścicieli oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania struktury kapitału mogą być:

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

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kredyty, obligacje i leasing ogółem	201 792	176 657	190 166
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-90 827	-70 449	-57 405
Zadłużenie netto	110 965	106 208	132 761
Kapitał własny	465 019	444 032	438 209
Kapitał ogółem	575 984	550 240	570 970
Wskaźnik zadłużenia	19,3%	19,3%	23,3%

Wskaźnik zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN		
	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Dług netto	110 965	106 208	132 761
EBITDA	25 503	8 660	3 215
Kapitał własny	465 019	444 032	438 209
Aktywa razem	1 094 651	727 771	731 427
Dług netto/EBITDA	4,4	12,3	41,3
Kapitał własny/Aktywa ogółem	0,4	0,6	0,6

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**

XIII. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

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

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