

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP <u>8 1 3 3 4 4 6 4 8 9</u>	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS <u>0 0 0 0 2 5 2 3 3 9</u>	
--	--	--

Sprawozdanie finansowe jednostki innej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		29-06-2022	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2021	Data do	31-12-2021
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ			
Siedziba podmiotu			
Województwo	PODKARPACKIE	Powiat	RZESZÓW
Gmina	M.RZESZÓW	Miejscowość	RZESZÓW
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	PODKARPACKIE
Powiat	RZESZÓW	Gmina	M.RZESZÓW
Ulica	WARSZAWSKA	Nr domu	18
Miejscowość	RZESZÓW	Kod pocztowy	35-205
		Poczta	RZESZÓW
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD 4 1 1 0 Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2021 data do 31-12-2021

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek (*opcjonalnie*)

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:

- ☐ sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek
- ☐ sprawozdanie sporządzone przed połączeniem spółek

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Przyjęte zasady (politykę) rachunkowości stosuje się w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, jednakowej wyceny aktywów i pasywów.

Jednostka prowadzi rachunkowość opartą w zasadniczej części na zapisach KRS nr 8 "Działalność deweloperska".

Do wyceny środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje przepisy ustawy o rachunkowości uwzględniając okres ekonomicznej użyteczności. Stosowane stawki amortyzacyjne weryfikuje się corocznie. Środki trwałe amortyzuje się metodą liniową. Składniki majątku o okresie użytkowania dłuższym niż rok, ale wartości początkowej nieprzekraczającej 3500 zł odpisuje się z chwilą wydania do użytkowania bezpośrednio w koszty zużycia materiałów. Składniki majątku spełniające kryteria zaliczenia ich do środków trwałych, których cena nabycia wynosi od 3500 zł do 10000 zł, ujmuje się w ewidencji środków trwałych, ale ich wartość odpisuje się jednorazowo w ciężar kosztów amortyzacji z chwilą wydania do użytkowania.

Rzeczowe aktywa trwałe są ujmowane wg. cen nabycia lub kosztów wytworzenia poniesionych na ich wytworzenie, rozbudowę bądź modernizację pomniejszone o dokonane odpisy amortyzacyjne, a także odpisy z tytułu utraty wartości.

Wydatki ponoszone na wytworzenie rzeczowych aktywów trwałych do momentu przyjęcia do użytkowania prezentowane są jako środki trwałe w budowie.

Jednostka prowadzi rachunkowość opartą w zasadniczej części na zapisach Krajowego Standardu Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska.”

Grunty i prawo wieczystego użytkowania z przeznaczeniem pod budowę lokali na sprzedaż ujmuje się w księgach rachunkowych jako towar i wycenia się według cen nabycia.

Ewidencję i rozliczanie kosztów prowadzi się według rodzajów na kontach zespołu 4 i równocześnie według funkcji – na kontach zespołu 5. Koszty proste działalności operacyjnej gromadzi się na kontach zespołu 4 skąd poprzez konto 490 „Rozliczenie kosztów” podlegają rozliczeniu w konta zespołu 5 „Koszty według typów działalności”.

Po zakończeniu budowy tzn. po uznaniu produktów gotowych w postaci lokali za zdatne do sprzedaży grunt pod budynkami przeksięguje się z konta towarów na konta zespołu 4 i 5. W momencie wydania decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku koszt wytworzenia zgromadzony na poszczególnych kontach zespołu 5 przenoszony jest na konto 60 „Produkty gotowe”.

Wybudowane lokale przeznaczone do sprzedaży stanowią wyrób gotowy i są ujmowane (do czasu ich zbycia) na koncie 60 "Produkty gotowe" według kosztu wytworzenia. Na koszt wytworzenia składają się koszty bezpośrednie i koszty pośrednie związane z wytworzeniem tego produktu. W kosztach wytworzenia produkt zgodnie z art. 28 ust. 4 ustawy o rachunkowości uwzględniane są koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych na finansowanie budowy lokali z przeznaczeniem na sprzedaż w okresie budowy, a następnie ujmowane w kosztach z chwilą przeniesienia własności lokali na nabywców jako koszt własny sprzedanych produktów. Po zakończeniu okresu trwania budowy tzn. po uznaniu produkcji w toku za produkty gotowe w postaci lokali za zdatne do sprzedaży, koszty obsługi zobowiązań (m.in. odsetki od kredytów/pożyczek) zalicza się zgodnie z art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości do kosztów finansowych.

Lokale w stanie nieukończonym uznaje się za produkty w toku i wycenia jako element składowy rzeczowych składników obrotowych według rzeczywistego kosztu wytworzenia powiększoną o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów. (figuruje na koncie 501).

Do wyceny operacji gospodarczych oraz składników aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych na dzień bilansowy przyjmuje się kursy NBP, do rozchodu stosuje się metodę FIFO.

Ustalenia wyniku finansowego

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym. Wynik finansowy ustala się zgodnie z art. 42 ustawy o rachunkowości.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe obejmuje: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat sporządzany w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany metodą pośrednią, zestawienie zmian w kapitale własnym, dodatkowe informacje i objaśnienia. Do sporządzenia sprawozdania przyjęte zostały zasady:

- Zasada wyższości treści nad formą, która rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujęte są w księgach rachunkowych i wykazane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.
- Zasada ciągłości, przyjęte zasady rachunkowości stosowane są w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych, tak aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne.
- Zasada memoriału, w księgach rachunkowych jednostki ujęto wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.
- Zasada kontynuacji polegająca na stosowaniu przyjętych zasad rachunkowości przy założeniu, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmniejszonym zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości, chyba że jest to niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym.

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2021

jednostka obliczeniowa:zł.....

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020			rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Aktywa trwałe	109 995 698,25	102 175 173,32	A	Kapitał (fundusz) własny	113 504 740,49	102 650 069,99
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	24 534 000,00	24 534 000,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	78 116 069,99	64 334 803,06
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne						
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne						
II	Rzeczowe aktywa trwałe	100 442 384,95	100 940 319,19	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	99 299 782,47	100 814 059,02		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 210 648,38	4 210 648,38	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	94 149 076,96	95 516 182,67		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	154 193,41	184 944,89		– na udziały (akcje) własne		
d)	środki transportu	739 796,73	804 389,79				
e)	inne środki trwałe	46 066,99	97 893,29				
2	Środki trwałe w budowie	1 088 864,91	90 000,00	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	53 737,57	36 260,17				
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00				
1	Od jednostek powiązanych						
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek						
IV	Inwestycje długoterminowe	9 114 806,30	719 456,13	VI	Zysk (strata) netto	10 854 670,50	13 781 266,93
1	Nieruchomości			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

2	Wartości niematerialne i prawne			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	237 883 570,59	284 789 989,03
3	Długoterminowe aktywa finansowe	9 114 806,30	719 456,13	I	Rezerwy na zobowiązania	339 875,00	379 080,00
a)	w jednostkach powiązanych	8 579 431,30	190 813,23	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	125 875,00	155 080,00
	– udziały lub akcje	8 579 431,30	109 540,30	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	54 000,00	24 000,00
	– inne papiery wartościowe				– długoterminowa	54 000,00	24 000,00
	– udzielone pożyczki	0,00	81 272,93		– krótkoterminowa		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Pozostałe rezerwy	160 000,00	200 000,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowe		
	– udziały lub akcje				– krótkoterminowe	160 000,00	200 000,00
	– inne papiery wartościowe			II	Zobowiązania długoterminowe	95 314 388,35	83 321 519,16
	– udzielone pożyczki			1	Wobec jednostek powiązanych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
c)	w pozostałych jednostkach	535 375,00	528 642,90	3	Wobec pozostałych jednostek	95 314 388,35	83 321 519,16
	– udziały lub akcje			a)	kredyty i pożyczki	58 472 341,19	72 511 093,93
	– inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	35 244 321,74	10 249 591,00
	– udzielone pożyczki	535 375,00	528 642,90	c)	inne zobowiązania finansowe	758 003,71	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			d)	zobowiązania wekslowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe			e)	inne	839 721,71	560 834,23
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	438 507,00	515 398,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	139 412 855,69	198 193 374,60
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	438 507,00	515 398,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	239 235,00	237 045,46
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	239 235,00	237 045,46
B	Aktywa obrotowe	241 392 612,83	285 264 885,70		– do 12 miesięcy	239 235,00	237 045,46
I	Zapasy	189 661 927,43	243 907 082,52		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			b)	inne		
2	Półprodukty i produkty w toku	99 396 985,89	155 957 765,21	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	42 645 687,20	15 330 514,02	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Towary	45 652 853,84	68 553 762,64		– do 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi	1 966 400,50	4 065 040,65		– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	4 014 453,00	4 049 346,21	b)	inne		
1	Należności od jednostek powiązanych	700 856,00	81 380,67	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	139 173 620,69	197 956 329,14
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	500 856,00	81 380,67	a)	kredyty i pożyczki	11 772 800,04	31 491 133,35
	– do 12 miesięcy	500 856,00	81 380,67	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	876 779,50	24 915 869,40
	– powyżej 12 miesięcy			c)	inne zobowiązania finansowe	423 196,86	289 732,40
b)	inne	200 000,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	10 255 826,03	13 616 209,43
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	10 255 826,03	13 616 209,43

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
	– do 12 miesięcy			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	114 891 219,14	127 019 650,44
	– powyżej 12 miesięcy			f)	zobowiązania wekslowe		
b)	inne			g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	564 556,41	226 935,69
3	Należności od pozostałych jednostek	3 313 597,00	3 967 965,54	h)	z tytułu wynagrodzeń	193 931,45	286 479,80
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 282 206,38	2 977 722,48	i)	inne	195 311,26	110 318,63
	– do 12 miesięcy	3 271 380,38	2 975 222,48	4	Fundusze specjalne		
	– powyżej 12 miesięcy	10 826,00	2 500,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 816 451,55	2 896 015,27
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	29 953,00	761 052,00	1	Ujemna wartość firmy		
c)	inne	1 437,62	229 191,06	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 816 451,55	2 896 015,27
d)	dochodzone na drodze sądowej				– długoterminowe	2 736 887,83	2 816 451,55
III	Inwestycje krótkoterminowe	47 602 995,29	36 986 911,27		– krótkoterminowe	79 563,72	79 563,72
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	47 602 995,29	36 986 911,27				
a)	w jednostkach powiązanych	2 914 953,05	746 467,36				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	2 914 953,05	746 467,36				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	44 688 042,24	36 240 443,91				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 508 680,98	6 510 106,44				
	– inne środki pieniężne	32 179 361,26	29 730 337,47				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	113 237,11	321 545,70				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	351 388 311,08	387 440 059,02		PASYWA razem (suma poz. A i B)	351 388 311,08	387 440 059,02

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(wariant kalkulacyjny)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	168 723 343,20	110 279 442,30
	– od jednostek powiązanych	939 852,04	491 809,59
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	168 633 343,20	110 235 942,30
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	90 000,00	43 500,00
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	139 267 386,23	85 165 458,33
	– jednostkom powiązanym	551 182,35	554 585,59
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	139 111 931,37	85 108 287,46
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	155 454,86	57 170,87
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)	29 455 956,97	25 113 983,97
D	Koszty sprzedaży	6 316 534,81	5 286 446,76
E	Koszty ogólnego zarządu	7 987 479,80	6 722 101,93
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)	15 151 942,36	13 105 435,28
G	Pozostałe przychody operacyjne	2 904 841,88	956 618,79
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	687,50
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	876 970,40	266 266,63
IV	Inne przychody operacyjne	2 027 871,48	689 664,66
H	Pozostałe koszty operacyjne	594 767,42	629 980,05
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	351 617,42	0,00
III	Inne koszty operacyjne	243 150,00	629 980,05
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)	17 462 016,82	13 432 074,02
J	Przychody finansowe	590 921,08	5 193 563,44
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	500 000,00	5 125 811,69
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	500 000,00	5 125 811,69
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	90 921,08	67 751,75
	– od jednostek powiązanych	55 001,41	7 740,29
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
K	Koszty finansowe	5 016 730,40	2 825 194,53
I	Odsetki, w tym:	5 014 782,20	2 765 454,50
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	48 000,00
IV	Inne	1 948,20	11 740,03
L	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	13 036 207,50	15 800 442,93
M	Podatek dochodowy	2 181 537,00	2 019 176,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
O	Zysk (strata) netto (L-M-N)	10 854 670,50	13 781 266,93

Liczba dołączonych opisów: 1	Liczba dołączonych plików: 1
------------------------------	------------------------------

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni (opcjonalnie)		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowa dla wartości większych bądź równych 20 000 zł)				Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	13 036 207,50							15 800 442,93		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	3 206 534,12							5 471 642,04		
odwrócenie odpisu aktualizującego wartość produktów	876 970,40			12	4			266 266,63		
rozliczenie dofinansowania do środków trwałych	79 563,72			17	1	21		79 563,72		
dywidenda otrzymana	500 000,00			7	3	2		5 125 811,69		
umorzenie 50% subwencji finansowej z PFR	1 750 000,00			rozp.	16.07	2021				
Pozostałe ^{*)}										
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	-94 115,74							-6 981,23		
naliczenie odsetek	40 812,22			12	4	2		20 653,24		
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku następnym	-134 596,83			12	3j			-256 379,84		
Odszkodowanie za wywłaszczenie gruntu (nie otrzymane w roku bieżącym)	0,00			12	3e			229 191,06		
Pozostałe ^{*)}	-331,13							-445,69		

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	-15 282,73							-105 873,48		
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku poprzednim	-256 379,84			12	3j			-117 821,45		
odszkodowanie za wyłączenie otrzymane 2021	229 191,06			12	3e			11 947,97		
odsetki otrzymane w 2021 a naliczone w okresie wcześniejszym	11 906,05			12	1	1				
Pozostałe*)										
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	1 183 204,35							752 893,61		
amortyzacja środków trwałych w części dofinansowanej	79 563,72			16	1	48		79 563,72		
wniesienie opłaty na rzecz PFRON	27 002,00			16	1	36		32 192,00		
amortyzacja środków trwałych w leasingu podatkowo operacyjnym a bilansowo finansowym	387 407,22			16a	2	3		511 429,20		
koszty ubezpieczenia samochodu w części powyżej 20.000 euro	26 490,48			16	1	49		28 584,39		
darowizny	0,00			16	1	14		0,00		
25% wydatków na samochody osobowe	71 709,98			16	1	51		52 544,30		
umorzenie udziałów	0,00			16	1	43		48 000,00		
naliczenie odsetek od obligacji	588 949,13			16	1	11				
Pozostałe*)	2 081,82							580,00		
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	653 932,52							-101 027,61		
Umowy cywilno-prawne wypłacone w kolejnym okresie	4 579,27			16	1	57		123 961,77		
koszty składek ZUS niezapłaconych	80 312,40			16	1	57	a	77 845,35		
utworzenie/rozwiązanie rezerwy na koszty do poniesienia	-10 000,00			16	1	27		74 000,00		
faktury korygujące wystawione w kolejnym okresie	36 081,56			15	4i			-11 345,55		
wycena bilansowa obligacji	191 490,36			16	1			-577 814,93		
wyłączenie gruntu	0,00			15	4			199 566,00		
różnice kursowe	-148,49			15a				12 258,27		
odpisy aktualizujące wartość produktów, należności	351 617,42			16	1	26	a			
Pozostałe*)								501,48		

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	390 027,57							194 854,82		
Koszty składek ZUS zapłacone z BO	77 845,35			16	1	57	a	76 547,28		
zapłacone wynagrodzenia z BO	123 961,77			16	1	57		123 667,73		
zapłacone odsetki naliczone w poprzednim okresie	0,00			16	1	11		74,37		
faktury korekty wystawione w poprzednim roku	-11 345,55			15	4i			-27 497,04		
koszty związane z otrzymanym odszkodowaniem za wywłaszczenie	199 566,00			12	3e			22 062,48		
Pozostałe*)										
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00							0,00		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	125 180,71							5 515,05		
opłaty leasingowe - leasing podatkowo operacyjny	-354 554,15			17b	1			-360 549,88		
koszty dotyczące zysków kapitałowych	729 734,86			7b				366 064,93	366 064,93	
hipotetyczne odsetki od zatrzymanych zysków	-250 000,00			15cb						
Pozostałe*)										
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	11 480 796,00							10 692 435,00		
K. Podatek dochodowy	2 181 351,00							2 031 563,00		

ZESTAWIENIE ZMIAN

W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	102 650 069,99	88 868 803,06
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	102 650 069,99	88 868 803,06
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	24 534 000,00	24 534 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	24 534 000,00	24 534 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	64 334 803,06	54 667 262,11
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	13 781 266,93	9 667 540,95
	a) zwiększenie (z tytułu)	13 781 266,93	9 667 540,95
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)	13 781 266,93	9 667 540,95
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty		
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	78 116 069,99	64 334 803,06
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	13 781 266,93	9 667 540,95
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	13 781 266,93	9 667 540,95
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	13 781 266,93	9 667 540,95
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	13 781 266,93	9 667 540,95
	- zasilenie kapitału zapasowego	13 781 266,93	9 667 540,95
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	10 854 670,50	13 781 266,93
	a) zysk netto	10 854 670,50	13 781 266,93
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	113 504 740,49	102 650 069,99
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	113 504 740,49	102 650 069,99

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: . . zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2021	rok poprzedni 2020
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	10 854 670,50	13 781 266,93
II.	Korekty razem	45 757 908,65	-8 362 454,27
1.	Amortyzacja	3 173 242,95	3 296 332,16
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 435 387,69	-2 743 787,55
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	47 312,50
5.	Zmiana stanu rezerw	-39 205,00	88 586,00
6.	Zmiana stanu zapasów	54 420 546,44	-33 993 723,93
7.	Zmiana stanu należności	234 893,21	2 141 213,04
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-14 922 592,51	22 811 039,33
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	205 635,87	-9 425,82
10.	Inne korekty	-1 750 000,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	56 612 579,15	5 418 812,66
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	1 397 788,65	6 362 759,66
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	1 236 947,97
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	1 397 788,65	5 125 811,69
	a) w jednostkach powiązanych	1 397 788,65	5 125 811,69
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	12 904 942,97	7 481 804,75
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 305 051,97	6 613 804,75
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	11 599 891,00	868 000,00
	a) w jednostkach powiązanych	11 599 891,00	820 000,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	48 000,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	48 000,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-11 507 154,32	-1 119 045,09
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	87 598 429,57	73 548 295,17
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	62 598 619,57	62 548 295,17
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	24 999 810,00	11 000 000,00
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	124 256 256,07	65 780 854,67
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	94 605 705,62	57 453 104,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	25 000 000,00	5 000 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	433 868,74	352 697,05
8.	Odsetki	4 216 681,71	2 975 053,62
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-36 657 826,50	7 767 440,50
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	8 447 598,33	12 067 208,07
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	8 447 598,33	12 067 208,07
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	36 240 443,91	24 173 235,84
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	44 688 042,24	36 240 443,91
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	31 510 279,73	29 730 200,25

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Informacja dodatkowa Dv

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2021**

**art. 45 ust.2 pkt 3 oraz art. 48 ustawy o rachunkowości
Developres sp. z o.o.**

L.p.	Zagadnienie	Omówienie zagadnienia
Część I – Objasnienia do bilansu		
1	1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;	Załącznik nr 1
	2) Kwotę dokonywanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizacyjnych wartość aktywów trwałych, odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;	Nie dokonano aktualizacji wartości aktywów trwałych
	3) Kwotę zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także okresu ich sumowania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;	Nie dotyczy
	4) Wartość gruntów użytkowanych wieczystość;	Nie dotyczy
	5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;	Nie dotyczy

	6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają;	Developres sp. z o.o. posiada: • 100% udziałów w Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. • 90% akcji w Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. • 60% udziałów w Developres Bella Dolina I Sp. z o.o. • 63,58% udziałów w Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. • 100% udziałów w Developres Zielona Energia sp. z o.o. • 50% udziałów w Developres Bella Dolina III sp. z o.o.															
	7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;	BO: 0 Utworzono odpis aktualizujący: 42.947,56 zł BZ: 42.947,56															
	8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych;	Kapitał zakładowy wynosi 24.534.000,00 zł. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Liczba udziałów</th> <th>Wart.nominalna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ryszard Walas:</td> <td>28.768</td> <td>14.384.000</td> </tr> <tr> <td>Alina Winnicka-Walas:</td> <td>7.566</td> <td>3.783.000</td> </tr> <tr> <td>Radosław Walas:</td> <td>1.367</td> <td>683.500</td> </tr> <tr> <td>Ewa Walas-Kaźmierczak:</td> <td>1.367</td> <td>683.500</td> </tr> </tbody> </table> Razem 19.534.000 zł co daje 100% praw do kapitału zakładowego o wartości nominalnej 24.534.000 zł. W 2017 r dokonano umorzenia 10.000 udziałów o wartości nominalnej 5.000.000 zł z czystego zysku, bez obniżania kapitału zakładowego.		Liczba udziałów	Wart.nominalna	Ryszard Walas:	28.768	14.384.000	Alina Winnicka-Walas:	7.566	3.783.000	Radosław Walas:	1.367	683.500	Ewa Walas-Kaźmierczak:	1.367	683.500
	Liczba udziałów	Wart.nominalna															
Ryszard Walas:	28.768	14.384.000															
Alina Winnicka-Walas:	7.566	3.783.000															
Radosław Walas:	1.367	683.500															
Ewa Walas-Kaźmierczak:	1.367	683.500															
	9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych oraz z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;	Zestawienie zmian w kapitale własnym															
	10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;	Zysk netto w wysokości 10.854.670,50 zł pozostanie w jednostce i zostanie przeznaczony na zwiększenie kapitału zapasowego.															

	11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym;	Utworzono rezerwę na odroczony podatek dochodowy w wysokości: stan na bz: 125.875,00 zł BO: 155 080,00, zmn. 29 205,00 Utworzono rezerwę na prawdopodobne koszty nagród w wysokości: stan na bz 160.000,00 zł. BO: 200 000,00, zmn. 200 000,00, zw. 160 000,00 Utworzono rezerwę na świadczenia emerytalne pracowników w wysokości: stan na bz 54.000,00 zł BO: 24 000,00 zw. 30 000,00 zł
	12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty: a) do 1 roku, b) powyżej 1 roku do 3 lat, c) powyżej 3 lat do 5 lat, d) powyżej 5 lat;	Załącznik nr 2
	13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;	- Zabezpieczeniem spłaty kredytu w wysokości 7.798.020,38 zł są hipoteki ustanowione na rzecz ALIOR BANK SA na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Siemieńskiego oraz przy ul. Warszawskiej -Zabezpieczeniem spłaty kredytów w wysokości 52.992.950,00 są hipoteki ustanowione na rzecz BOŚ Bank S.A. na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Warszawskiej oraz Paderewskiego, - Zabezpieczeniem spłaty kredytu w wysokości 21.670,87 z umowy nr S/15/09/2020/1131/K/KOO jest hipoteka na nieruchomościach gruntowych przy ul. Granicznej (KW: RZ1Z/00224124/7) - Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003520426730 w wysokości 8.120.000,00 zł jest hipoteka na nieruchomości położonej przy ul. Słowackiego (RZ1Z/00069566/2) - Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003096769321 (kredyt w rachunku bieżącym do limitu 7.000.000,00 zł) jest hipoteka na nieruchomości położonej przy ul. Warszawskiej (RZ1Z/00217557/9) - Zabezpieczeniem obligacji seria F jest hipoteka na nieruchomości ul. Siemieńskiego (KW: RZ1Z/00206721/0, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206720/3) - Obligacje serii G są wyemitowane jako obligacje zabezpieczone. Administratorem zabezpieczeń jest CVI Trust sp. z o.o

	14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych;	Czynne rozliczenia międzyokresowe: - ubezpieczenia: 70.024,93zł - reklama: 3.649,07zł - pozostałe: 8.369,28 zł -VAT do rozliczenia w okr. następ. 31.193,83 zł Razem: 113.237,11 zł Bierne rozliczenia międzyokresowe: - dofinansowania najemców do robót wykończeniowych w łącznej kwocie: 2 816 451,55
	15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na części długoterminową i krótkoterminową;	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - kredyty i pożyczki: 70.245.141,23 zł, w tym długoterminowe: 58.472.341,19 zł. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych: 36.121.101,24 zł, w tym długoterminowe: 35.244.321,74 zł. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - inne zobowiązania finansowe: 1 .181.200,57zł, w tym długoterminowe: 758.003,71 zł. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek – inne z tyt. kaucji: 921.430,47, w tym dł. 836.693,21 zł Bierne rozliczenia międzyokresowe: - dofinansowania najemców do robót wykończeniowych w łącznej kwocie: 2 816 451,55, w tym dł. 2 736 887,83
	16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informację dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;	Nie dotyczy

	17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej. a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku, b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym, c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.	Nie dotyczy
	17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1406, 1492, 1565, 2122 i 2123) – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek kapitałowych.	Nie dotyczy
	18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: a) Art.62a ust.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2018 r. poz.2187,2243 i 2354), b) Art. 3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.	Na dzień bilansowy stan rachunków VAT wynosił: 30.476,40 zł
	19) Liczbę akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług.	Nie dotyczy

Objaśnienia do instrumentów finansowych

W pozycji bilansu długoterminowe aktywa finansowe: udziały i akcje prezentowane są:

- Udziały w Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 105.000,00. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży.
- Udziały w Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 91.917,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży
- Udziały w Developres Bella Dolina I sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 3.024,30 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży
- Udziały w Developres Bella Dolina II sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 8.368.724,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży
- Udziały w Developres Zielona Energia sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 5.870,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży
- Udziały w Developres Bella Dolina III sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 3.637,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży

W pozycji bilansu długoterminowe aktywa finansowe: udzielone pożyczki prezentowana jest:

- Pożyczka udzielona do Developres Nieruchomości sp. z o.o.. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Wartość nominalna: 460.000,00, odsetki naliczone: 75.375,00 zł. Oprocentowanie: WIBOR 1M powiększony o 1 punkt procentowy

W pozycji bilansu Inwestycje krótkoterminowe: krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych prezentowana jest:

- Pożyczka udzielona do Developres Bella Dolina I sp. z. o.o. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe. Wartość nominalna: 750.000,00, odsetki naliczone i spłacane w okresach kwartalnych. Termin spłaty: 31.12.2022 r.
- Pożyczka udzielona do Developres Bella Dolina III sp. z. o.o. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe. Wartość nominalna: 550.000,00, odsetki naliczone: 3.682,16 zł. Termin spłaty: 31.12.2022 r.
- Pożyczka udzielona do Developres Zielona Energia sp. z o.o. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Wartość nominalna: 1.580.000,00, odsetki naliczone: 31.270,89 zł. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe. Termin spłaty: 31.12.2022 r.

W pozycji bilansu kredyty i pożyczki z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowany jest:

- Kredyt inwestycyjny na finansowanie garażu wielopoziomowego GW udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 12.000.000,00 zł. Spłata kapitału kredytu: 120 rat po 100.000,00 zł płatnych od 07.2018 do 06.2028 r. Oprocentowanie kredytu: 5,03% w skali roku. Odsetki pobierane są na bieżąco. Od 2019 r koszty odsetki odnoszone są w koszty finansowe. Wartość na dzień 31.12.2020: 7.798.020,38 zł
- Kredyt w rachunku na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej udzielony przez Alior Bank S.A (aneks z dnia 28.05.2021 r). Kredyt wyceniony w wartości nominalnej powiększonej o odsetki. Dzień ostatecznej spłaty: 27.05.2023. Oprocentowanie: 2,21% w skali roku. Odsetki pobierane są na bieżąco, brak jest istotnych prowizji. Saldo na 31.12.2021 nie występowało.

	• Kredyt nieodnawialny z dnia 30.01.2019 w łącznej wysokości: 60.000.000,00 udzielony przez BOŚ Bank S.A. Spłata kapitału kredytu w 177 ratach od 04.2019 do 12.2033. Całkowita spłata kredytu do 30.12.2033 r Oprocentowanie: WIBOR 3M, marża banku 3,40% w skali roku. Odsetki pobierane na bieżąco. Saldo na 31.12.2021: 52.992.950,00 zł. • Kredyt nieodnawialny na częściowe finansowanie inwestycji deweloperskiej tj. zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych G1, G2, G3 zlokalizowanych przy ul. Granicznej w Rzeszowie, udzielony przez BOŚ Bank S.A.. Spłata kredytu ze środków zgromadzonych na rachunku zastrzeżonym oraz z mieszkaniowego rachunku powierniczego. Oprocentowanie: WIBOR 3M, marża banku 2,9 % w stosunku rocznym. Odsetki pobierane są na bieżąco. Prowizje i odsetki zwiększają koszt wytworzenia produktu – budynków G1, G2, G3. Saldo na 31.12.2021 r: 21.670,87 zł . • Kredyt nieodnawialny z dnia 28.05.2021 r na finansowanie bieżącej działalności (zakup gruntu wraz z budynkiem biurowym przy ul. Słowackiego w Rzeszowie) w łącznej wysokości 10.150.000,00 zł udzielony przez Alior Bank S.A. Kredyt spłacany w stałych ratach kapitałowych płatnych miesięcznie od 15.09.2021 r. Całkowita spłata kredytu: 15.04.2023 r. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M. marża banku 4,35 punktu procentowego w skali roku. Odsetki spłacane w okresach miesięcznych. Saldo na 31.12.2021 r: 8.120.000,00 • Subwencja finansowa otrzymana z Polskiego Funduszu Rozwoju.. Kwota udzielonej subwencji: 3.500.000,00. Kwota umorzona subwencji: 1.750.000,00 zł. Subwencja spłacana miesięcznie od 07.2021 do 06.2023. Saldo na 31.12.2021 r: 1.312.499,98 zł W pozycji bilansu zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowane są: • Obligacje seria F. Łączna liczba obligacji 11.000, wartość nominalna 1 obligacji: 1.000,00 zł, oprocentowanie: 5,5% w skali roku, odsetki płacone 1 raz na kwartał, dzień emisji: 31.12.2020, dzień wykupu: 24.12.2023. Środki pozyskane z emisji obligacji wykorzystane zostały na podniesienie kapitału zakładowego w spółce Developres Bella Dolina II sp. z o.o. (8.5 mln zł). Pozostałe środki zostaną wykorzystane na finansowanie pozostałych projektów deweloperskich. Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg. skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie 10.478.760,00,- zł – zob dł. • Obligacje seria G. Wielkość emisji: 25.773 obligacje. Wartość nominalna 1 obligacji: 1.000 zł, wartość emisyjna 1 obligacji: 970 zł. Dzień wykupu: 29.09.2024 r. Marża: 9,25% w skali roku. Pozyskane w ramach emisji obligacji środki zostały przeznaczone na spłatę obligacji serii E Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg. skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie: 25.642.341,24, z tego długoterminowe: 24.765.561,74 zł W pozycji bilansu inne zobowiązania finansowe z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowane są umowy leasingowe, które tabelarycznie przedstawione są w załączniku nr 3		
Część II – Objasnienia do rachunku zysków i strat			
	<table> <tr> <td data-bbox="245 1624 911 1771">1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów;</td><td data-bbox="911 1624 1481 1771">Przychody w 100% kraj</td></tr> </table>	1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów;	Przychody w 100% kraj
1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów;	Przychody w 100% kraj		

	2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych: a) amortyzacji, b) zużycia materiałów i energii, c) usług obcych, d) podatków i opłat, e) wynagrodzeń, f) ubezpieczeń i innych świadczeń, g) pozostałych kosztów rodzajowych;	Amortyzacja: 3.173.242,95 zł Zużycie materiałów i energii: 38.688.411,74 zł Usługi obce: 68.579.670,30 zł Podatki i opłaty: 1.248.921,06 zł Wynagrodzenia: 5.454.126,84 zł Ubezpieczenia i świadczenia: 627.654,55 zł Pozostałe koszty: 5.830.011,86 zł Razem: 123.602.039,30 zł
	3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe
	4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Odpis aktualizujący wartość zapasów w okresie: 308.669,86 zł – do kwoty oczekiwanej ceny sprzedaży netto. Dokonano rozwiązania odpisu aktualizującego wartości zapasów w wysokości: 876.970,40 Saldo odpisów aktualizujących zapasy na bz: 1 273 412,61 zł
	5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Nie dotyczy
	6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto; 7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym; 8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym; 9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska; 10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.	Informacje w nocie „Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto” Wzrost wartości środków trwałych w budowie o kwotę 998 864,91- wynika z zawartych umów leasingu operacyjnego na środki trwałe otrzymane w okresie następnym. Koszty obsługi zobowiązań (w tym odsetki i prowizje) zwiększające wartość produktów poniesione w 2021 r. wyniosły 3.421.232,49 zł. Poniesione nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2021 r. wyniosły 2 711 568,88 zł. Planowane nakłady na aktywa trwałe w 2022 wynoszą 500.000,00 zł. Nie są planowane nakłady na ochronę środowiska. Zwolnienie z obowiązku zwrotu subwencji finansowej z Polskiego Funduszu Rozwoju w kwocie 1.750.000,00 zł.

	11) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych	Nie dotyczy
	12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z 19.07.2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności, lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.	Nie dotyczy
Część III – Objasnienia dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych		
	1) Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.	Zgodnie z tabelą NBP nr 254/A/2021 z dnia 31.12.2021 r: 1 EUR = 4,5994
Część IV – Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych		
	1) Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.	Struktura środków pieniężnych: • środki pieniężne w kasie: 39.093,98 • środki pieniężne na rach. bankowych: 44.648.866,73 W tym środki na rach. powierniczych /zastrzeżonych 31.510.279,73 zł • środki pieniężne w drodze: 81,53 Razem środki pieniężne: 44.688.042,24 Zmiana stanu zapasów różni się w rachunków przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę 175.391,35 zł stanowiącą naliczone odsetki oraz wycenę bilansową od obligacji zwiększające wartość zapasów. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych różni się w rachunku przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę 323.807,31 zł, w tym: zmiana stanu zobowiązań długoterminowych innych w kwocie 278.887,48 zł oraz 44 919,83 zł z tytułu per saldo spłat z bo i zob z tyt wydatków na rzeczowe aktywa trwałe na bz. Wydatki na rzeczowe aktywa trwałe wg bilansu i wg RPP są różne o kwotę 1 406 516,91 zł będącą wartością zawartych umów leasingu operacyjnego – kwota 1 325 336,91 zł oraz per saldo spłat z bo i zob z tyt wydatków na rzeczowe aktywa trwałe na bz – kwota 81 180,- zł Zmiana stanu należności różni się w rachunku przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę 200.000,00 zł będącą nie wypłaconą dywidendą w 2021 r. Umorzenie subwencji finansowej z PFR w wysokości 1.750.000,00 zł wykazano w pozycji Inne korekty w Rachunku przepływów pieniężnych.

Część V – Objasnienie dotyczące zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych		
	1) Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
	2) Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
	3) Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;	Zatrudnienie na dzień 31.12.2021 r. wynosiło 35 osoby. Przeciętne zatrudnienie w 2021 r. wynosiło 32 osoby.
	4) Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;	Wynagrodzenie zarządu z tytułu pełnienia funkcji w 2021 r. wyniosło: 1.976.846,00 zł.

	5) Informacje kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;	Nie dotyczy
	6) Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za: a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach, b) inne usługi atestacyjne, c) usługi doradztwa podatkowego, d) pozostałe usługi.	Wynagrodzenie biegłego rewidenta w 2021 r. wyniosło: - 25.000 zł netto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2020 r.
Część VI – Objasnienie niektórych szczególnych zdarzeń		
	1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;	Nie dotyczy
	2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym, oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
	3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym;	Nie dotyczy
	4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.	Nie dotyczy

Część VII – Objasnienie powiązań kapitałowych		
	1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym: a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia, b) procentowym udziale, c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych, e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych, f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych, g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;	Nie dotyczy
	2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;	Przychody od jednostek powiązanych: 939.852,04zł Koszty od jednostek powiązanych: 551.182,35 zł Należności od jedn. powiązanych: 500.856,00 zł Zobowiązania od jednostek powiązanych: 239.235,00 zł
	3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,	Developres – Zarządzanie i Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (100% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi - na dzień 31.12.2021 r. - 1.104.569,07 zł, Zysk (strata) netto: 242.885,30 zł Klub Sportowy Developres Rzeszów Spółka Akcyjna (90% akcji). Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2021 r. 11.312,07 zł, Zysk (strata) netto: 420.725,53 zł Developres Bella Dolina I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (60% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2021 r: 636.383,42 zł Zysk (strata) netto: -37.634,10 zł Developres Zielona Energia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (100% udziałów). Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2021 r: -36.087,93 zł Zysk (strata) netto: -34.798,86 zł

		Developres Bella Dolina II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (63,58% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2021 r.: 12.650.939,20 zł Zysk (strata) netto: -475.109,43 zł Developres Bella Dolina III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (50% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2021 r.: -8.089,27 zł Zysk (strata) netto: -13.089,27 zł
	4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o: a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji, b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji, c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak: - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe, - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy, - wartość aktywów, - przeciętne roczne zatrudnienie,	Jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe
	5) Informacje o: a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne, b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej konsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;	Developres sp. z o.o. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Developres sp. z o.o.
	6) Informację o nazwie, adresie siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formie prawnej każdej z jednostek, w których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową;	Nie dotyczy

Część VIII - Informacje o połączeniu spółek		
	1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia: a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej, b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia, c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;	Nie dotyczy
	2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów: a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru, b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia, c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.	Nie dotyczy
Część IX - Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności spółki		
	1) W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane, informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.	Nie są znane poważne zagrożenia kontynuowania działalności.
Część X – Inne istotne informacje ułatwiające ocenę spółki		
	1) Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	W marcu 2020 r. ogłoszono w Polsce stan pandemii w związku z koronawirusem. W lutym 2022 r rozpoczęły się działania wojenne na Ukrainie co przekłada się na wzrost poziomu cen. Sytuacja spółki jest dobra i stabilna, a jej pozycja na rynku podkarpackim jest ugruntowana. Działalność jednostki nie jest powiązana z dostawcami zza wschodniej granicy i branżami zagrożonymi kryzysem gospodarczym i finansowym wynikającym z obostrzeniami w związku z pandemią koronawirusa Nie przewiduje się ograniczeń funkcjonowania, inwestycje deweloperskiej realizowane są w sposób niezakłócony. Podmiot otrzymał decyzję o umorzeniu 50% subwencji finansowej otrzymanej z Polskiego Funduszu Rozwoju .w wysokości 1.750.000 zł.

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 1

Nazwa składnika		Wartość początkowa					Wartość netto		
		Stan na początek roku	Aktualizacja	Przychody	Przemieszczenie	Rozchody	Stan na koniec roku	Stan na początek roku (netto)	Stan na koniec roku (netto)
I. Wartości niematerialne i prawne		19 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 300,00	0,00	0,00
1. Koszty zak. prac rozwojowych									
2. Wartość firmy									
3. Inne		19 300,00					19 300,00	0,00	0,00
4. Zaliczki									
II. Rzeczowe aktywa trwałe		114 844 369,13	0,00	3 989 183,45	1 277 614,57	36 260,17	117 519 677,84	100 940 319,19	100 442 384,95
1. Środki trwałe		114 718 108,96	0,00	1 658 966,40	0,00	0,00	116 377 075,36	100 814 059,02	99 299 782,47
a) grunty		4 210 648,38					4 210 648,38	4 210 648,38	4 210 648,38
b) budynki, lokale		105 620 481,98		1 277 614,57			106 898 096,55	95 516 182,67	94 149 076,96
c) urządzenia techniczne i maszyny		496 170,02		54 879,83			551 049,85	184 944,89	154 193,41
d) środki transportu		3 963 566,56		326 472,00			4 290 038,56	804 389,79	739 796,73
e) inne		427 242,02					427 242,02	97 893,29	46 066,99
2. Środki trwałe w budowie		90 000,00		2 276 479,48	1 277 614,57		1 088 864,91	90 000,00	1 088 864,91
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		36 260,17		53 737,57		36 260,17	53 737,57	36 260,17	53 737,57
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych									
2. Od pozostałych jednostek									
IV. Inwestycje długoterminowe		719 456,13	0,00	10 006 621,06	1 611 270,89	0,00	9 114 806,30	719 456,13	9 114 806,30
1. Nieruchomości									
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00		0,00			0,00		
3. Długoterminowe aktywa finansowe		719 456,13	0,00	10 006 621,06	1 611 270,89	0,00	9 114 806,30	719 456,13	9 114 806,30
a) w jednostkach powiązanych		190 813,23	0,00	9 999 888,96	1 611 270,89	0,00	8 579 431,30	190 813,23	8 579 431,30
- udziały i akcje		109 540,30		8 469 891,00			8 579 431,30	109 540,30	8 579 431,30
- inne papiery wartościowe									
- udzielone pożyczki		81 272,93		1 529 997,96	1 611 270,89		0,00	81 272,93	0,00
- inne									
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje							0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe									
- udzielone pożyczki							0,00	0,00	0,00
- inne									
c) w pozostałych jednostkach		528 642,90	0,00	6 732,10	0,00	0,00	535 375,00	528 642,90	535 375,00
- udziały i akcje							0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe									
- udzielone pożyczki		528 642,90		6 732,10			535 375,00	528 642,90	535 375,00
- inne									
4. Inne inwestycje długoterminowe									
RAZEM AKTYWA TRWAŁE		115 583 125,26	0,00	13 995 804,51	2 888 885,46	36 260,17	126 653 784,14	101 659 775,32	109 557 191,25

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 1, strona nr 2

Nazwa składnika		Umorzenie - Amortyzacja					
		Stan na początek roku	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Inne zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
I.	Wartości niematerialne i prawne	19 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 300,00
	1. Koszty zak. prac rozwojowych						
	2. Wartość firmy						
	3. Inne	19 300,00					19 300,00
	4. Zaliczki						
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	13 904 049,94	0,00	3 173 242,95	0,00	0,00	17 077 292,89
	1. Środki trwałe	13 904 049,94	0,00	3 173 242,95	0,00	0,00	17 077 292,89
	a) grunty	0,00					0,00
	b) budynki, lokale	10 104 299,31		2 644 720,28			12 749 019,59
	c) urządzenia techniczne i maszyny	311 225,13		85 631,31			396 856,44
	d) środki transportu	3 159 176,77		391 065,06			3 550 241,83
	e) inne	329 348,73		51 826,30			381 175,03
	2. Środki trwałe w budowie	0,00					0,00
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00					0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1. Od jednostek powiązanych						
	2. Od pozostałych jednostek						
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1. Nieruchomości						
	2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udziały i akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne						
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udziały i akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne						
	c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udziały i akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne						
	4. Inne inwestycje długoterminowe						
RAZEM AKTYWA TRWAŁE		13 923 349,94	0,00	3 173 242,95	0,00	0,00	17 096 592,89

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 2

Wobec pozostałych jednostek	kwota zobowiązania	Okres spłaty:			
		do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat
a) kredyty i pożyczki	70 245 141,23	11 772 800,04	12 104 770,81	11 413 620,38	34 953 950,00
- Kredyt w rachunku bieżącym	0,00	0,00			
- Umowa kredytowa nr U0003235747843	7 798 020,38	1 200 000,00	2 400 000,00	4 198 020,38	
- Umowa kredytowa nr U0003292361944	0,00	0,00	0,00		
- Umowa kredytowa nr S/97/10/2018/1131/K/PH	52 992 950,00	3 607 800,00	7 215 600,00	7 215 600,00	34 953 950,00
- Umowa kredytowa nr UK/000454/0012/KORK/19	0,00	0,00			
- Umowa kredytowa nr S/49/08/2019/1131/K/KON	0,00	0,00	0,00		
- Umowa kredytowa nr S/15/09/2020/1131/K/KOO	21 670,87	0,00	21 670,87		
- Umowa kredytowa nr U0003520426730	8 120 000,00	6 090 000,00	2 030 000,00		
- Subwencja finansowa um z 05-05-2020	1 312 499,98	875 000,04	437 499,94		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	36 121 101,24	876 779,50	35 244 321,74	0,00	0,00
- emisja obligacji seria E	0,00	0,00	0,00		
- emisja obligacji seria F	10 478 760,00	0,00	10 478 760,00		
- emisja obligacji seria G	25 642 341,24	876 779,50	24 765 561,74		
c) Inne zobowiązania finansowe	1 181 200,57	423 196,86	748 016,49	9 987,22	0,00
- Umowa leasingu nr L284810	0,00	0,00	0,00		
- Umowa leasingu nr 285562/18/1	0,00	0,00	0,00		
- Umowa leasingu nr L370154	226 210,46	100 715,65	125 494,81		
- Umowa leasingu nr 6876072-1221-29606	407 105,27	124 376,91	278 075,96	4 652,40	
- Umowa leasingu nr 6876072-1221-29187	547 884,84	198 104,30	344 445,72	5 334,82	
e) Inne	925 973,23	86 251,52	509 678,07	260 788,09	69 255,55
- Zob wynikające z decyzji GE-I-6622/598/14 dot. Oplat z tyt. Użytkowania gruntów na cele nierolnicze	4 542,76	1 514,26	3 028,50	0,00	0,00
- Kaucje otrzymane od kontrahentów	921 430,47	84 737,26	506 649,57	260 788,09	69 255,55
OGÓŁEM	71 171 114,46	11 859 051,56	12 614 448,88	11 674 408,47	35 023 205,55

Dodatkowe informacje i objaśnienia: załącznik nr 3: Umowy Leasingowe											
						Odsetki naliczane według formuły (IRR)	umowy o wartości początkowej	bo 2020	spłaty kapitału	spłaty odsetek	Wycena pozycji na dzień bilansowy według
Nazwa Leasingodawcy	Numer umowy	Data Umowy	Oplata wstępna	okres trwania	Wykup						
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. zo. o.	L284810	09.05.2018	10%	36 miesięcy	1%	0,0568%	267 219,05	23 240,37	23 240,37	-130,00	0,00
Alor Leasing Sp. z o. o.	285562/18/1	31.12.2018	10%	36 miesięcy	1%	0,3315%	885 654,47	266 492,03	266 492,03	5 474,95	0,00
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. zo. o.	L370154	30.04.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,3038%	326 472,00	0,00	100 261,54	7 403,34	226 210,46
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA	6876072-1221-29606	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,1449%	450 980,07	0,00	43 874,80		407 105,27
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA	6876072-1221-29187	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,4942%	547 884,84	0,00	0,00		547 884,84
								289 732,40	433 868,74	12 748,29	1 181 200,57