



RAPORT ROCZNY
ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023

Rzeszów, 20 czerwca 2024 r.

1. PISMO ZARZĄDU SPÓŁKI

Szanowni Obligatariusze,

działając w imieniu Developres Sp. z o.o. przedstawiamy niniejszym raport roczny Spółki za okres od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r. zawierający jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe, a także sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznych sprawozdań finansowych.

Wybrane dane finansowe oraz oświadczenia Zarządu Spółki znajdują się w dalszej części niniejszego raportu.

Najważniejsze dokonania Spółki oraz Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2023, a także perspektywy rozwoju przedstawione są w załączonych do niniejszego raportu sprawozdaniach Zarządu z działalności.

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Ryszard Walas

.....
Ryszard Walas – Prezes Zarządu

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Radosław Walas

.....
Radosław Walas – Członek Zarządu

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
Rafał Mardoń

.....
Rafał Mardoń – Członek Zarządu

2. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI

Zarząd Developres Sp. z o.o. oświadcza, że:

- a) wedle jego najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz Grupy Kapitałowej, a także ich wynik finansowy, oraz że sprawozdania z działalności Spółki i Grupy kapitałowej zawierają prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Developres Sp. z o.o. i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk,
- b) podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznych sprawozdań finansowych (jednostkowego oraz skonsolidowanego), został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tych sprawozdań, spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Developres Sp. z o.o.
Prezes Zarządu
Ryszard Walas

.....
Ryszard Walas – Prezes Zarządu

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
mgr inż. Radosław Walas

.....
Radosław Walas – Członek Zarządu

Developres Sp. z o.o.
Członek Zarządu
Rafał Mardoń

.....
Rafał Mardoń – Członek Zarządu

3. GRUPA KAPITAŁOWA

W skład Grupy Kapitałowej Developres wchodzi następujące spółki:

1. Developres Sp. z o.o. – podmiot dominujący Grupy. Zajmuje się wznoszeniem kompletnych budynków i budowli w celu dalszej odsprzedaży.
2. Developres – Zarządzanie i Administracja Sp. z o.o. – jednostka zależna Developres Sp. z o.o. Zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami oddanymi do użytku przez Developres Sp. z o.o., która posiada 100% udziałów w kapitale i w prawach głosu.
3. Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. – jednostka zależna Developres Sp. z o.o. Klub ekstraklasy piłki siatkowej kobiet, będący elementem promocji i zwiększenia rozpoznawalności Spółki, która posiada 90% udziałów w kapitale i w prawach głosu.
4. Developres Bella Dolina I Sp. z o.o. – spółka celowa założona w dniu 25 stycznia 2017 r. przez Developres Sp. z o.o. (obecnie 60% udziałów w kapitale i w prawach głosu) oraz Mayland Real Estate Sp. z o.o. w celu realizacji I etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie.
5. Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. – spółka celowa założona w dniu 19 grudnia 2018 r. przez Developres Sp. z o.o. (obecnie 64% udziałów w kapitale i w prawach głosu) oraz Mayland Real Estate Sp. z o.o. w celu realizacji II etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie.
6. Developres Bella Dolina III Sp. z o.o. – spółka celowa założona w dniu 18 marca 2021 r. przez Developres Sp. z o.o. (obecnie 66% udziałów w kapitale i w prawach głosu) oraz Mayland Real Estate Sp. z o.o. w celu realizacji III etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie.
7. Developres Bella Dolina IV Sp. z o.o. – spółka celowa założona w dniu 26 października 2021 r. przez Developres Sp. z o.o. (obecnie 50% udziałów w kapitale i w prawach głosu) oraz Mayland Real Estate Sp. z o.o. w celu realizacji IV etapu osiedla Bella Dolina w Rzeszowie.

Developres Sp. z o.o. nie posiada innych podmiotów zależnych.



4

4. WYBRANE DANE FINANSOWE – JEDNOSTKOWE

Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. (EUR)
Przychody netto ze sprzedaży	93 999,01	21 618,91	124 404,45	26 526,03
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	19 989,08	4 597,30	23 802,98	5 075,37
Zysk (strata) brutto	6 521,65	1 499,92	2 136,94	455,65
Zysk (strata) netto	5 540,10	1 274,17	1 777,84	379,08
Bilans	Na dzień 31.12.2023 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2023 r. (EUR)	Na dzień 31.12.2022 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2022 r. (EUR)
Aktywa trwałe	110 368,15	25 383,66	116 973,72	24 941,62
Aktywa obrotowe	228 189,27	52 481,43	158 021,38	33 693,98
Kapitał własny	120 822,68	27 788,10	115 282,58	24 581,03
Zobowiązania długoterminowe	106 908,13	24 587,89	76 073,15	16 220,63
Zobowiązania krótkoterminowe	107 421,36	24 705,92	80 645,85	17 195,64
Cash flow	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. (EUR)
Przepływy z działalności operacyjnej	2 570,82	591,26	2 727,10	581,48
Przepływy z działalności inwestycyjnej	1 223,48	281,39	-7 690,80	-1 639,86
Przepływy z działalności finansowej	35 015,85	8 053,32	-19 425,37	-4 141,96
Przepływy pieniężne netto razem	38 810,15	8 925,98	-24 389,07	-5 200,34

* Podstawowe pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze sprawozdania finansowego przeliczono na EUR według poniższych kursów średnich, ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

- na dzień 31 grudnia 2022 r. średni kurs wynosił 4,6899,
- na dzień 31 grudnia 2023 r. średni kurs wynosił 4,3480.

5. WYBRANE DANE FINANSOWE – SKONSOLIDOWANE

Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. (EUR)
Przychody netto ze sprzedaży	107 749,38	24 781,37	194 627,68	41 499,32
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	23 074,99	5 307,04	44 887,65	9 571,13
Zysk (strata) brutto	-3 076,81	-707,64	21 824,76	4 653,57
Zysk (strata) netto	-4 395,06	-1 010,82	11 812,39	2 518,69
Bilans	Na dzień 31.12.2023 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2023 r. (EUR)	Na dzień 31.12.2022 r. (PLN)	Na dzień 31.12.2022 r. (EUR)
Aktywa trwałe	111 208,78	25 577,00	103 204,16	22 005,62
Aktywa obrotowe	337 521,38	77 626,81	217 445,89	46 364,72
Kapitał własny	122 085,60	28 078,56	126 276,69	26 925,24
Zobowiązania długoterminowe	106 965,09	24 600,99	76 135,66	16 233,96
Zobowiązania krótkoterminowe	215 909,73	49 657,25	101 448,13	21 631,19
Cash flow	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. (EUR)	Za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. (PLN)	Za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. (EUR)
Przepływy z działalności operacyjnej	42 282,85	9 724,67	6 327,61	1 349,20
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-15 060,82	-3 463,85	-1 764,45	-376,22
Przepływy z działalności finansowej	30 086,94	6 919,72	-32 167,61	-6 858,91
Przepływy pieniężne netto razem	57 308,97	13 180,54	-27 604,45	-5 885,94

* Podstawowe pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych ze sprawozdania finansowego przeliczono na EUR według poniższych kursów średnich, ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

- na dzień 31 grudnia 2022 r. średni kurs wynosił 4,6899,
- na dzień 31 grudnia 2023 r. średni kurs wynosił 4,3480.

  6 

6. ZAŁĄCZNIKI

- A. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za 2023 r.
- B. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2023 r.
- C. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2023 r.
- D. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 r.
- E. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy kapitałowej w 2023 r.
- F. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 r.



7