

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		27-05-2024	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2023	Data do	31-12-2023
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
		Nr lokalu	
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 **01-01-2023** data do **31-12-2023**

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 przeksięgowuje 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. (figurują 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 niezmnieszonej 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: 31.12.2023

jednostka obliczeniowa:zł.....

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022			rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A	Aktywa trwałe	110 368 149,83	116 973 721,00	A	Kapitał (fundusz) własny	120 822 683,66	115 282 582,59
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:	90 748 582,59	88 970 740,49
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	107 942 715,86	98 400 754,83	III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	107 942 715,86	98 110 754,83		– 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	101 609 294,91	92 171 984,74		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	55 237,32	97 843,09		– na udziały (akcje) własne		
d)	środki transportu	2 067 535,25	1 620 307,83				
e)	inne środki trwałe	0,00	9 970,79				
2	Środki trwałe w budowie	0,00	290 000,00	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie						
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	575 898,97	16 686 364,17	VI	Zysk (strata) netto	5 540 101,07	1 777 842,10
1	Nieruchomości			VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

2	Wartości niematerialne i prawne			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	217 734 738,61	159 712 518,22
3	Długoterminowe aktywa finansowe	575 898,97	16 686 364,17	I	Rezerwy na zobowiązania	764 290,00	256 635,00
a)	w jednostkach powiązanych	223 366,30	15 107 116,30	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	710 140,00	172 235,00
	– udziały lub akcje	223 366,30	15 107 116,30	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	54 150,00	56 400,00
	– inne papiery wartościowe				– długoterminowa	35 500,00	30 560,00
	– udzielone pożyczki				– krótkoterminowa	18 650,00	25 840,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Pozostałe rezerwy	0,00	28 000,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowe		
	– udziały lub akcje				– krótkoterminowe	0,00	28 000,00
	– inne papiery wartościowe			II	Zobowiązania długoterminowe	106 908 135,58	76 073 146,01
	– 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	352 532,67	1 579 247,87	3	Wobec pozostałych jednostek	106 908 135,58	76 073 146,01
	– udziały lub akcje			a)	kredyty i pożyczki	80 182 517,72	52 503 158,55
	– inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	23 289 221,07	20 792 712,18
	– udzielone pożyczki	352 532,67	1 579 247,87	c)	inne zobowiązania finansowe	590 783,54	491 164,59
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			d)	zobowiązania wekslowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe			e)	inne	2 845 613,25	2 286 110,69
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 849 535,00	1 886 602,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	107 421 363,63	80 645 849,38
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 849 535,00	1 886 602,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	76 506,00	249 075,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	76 506,00	249 075,00
B	Aktywa obrotowe	228 189 272,44	158 021 379,81		– do 12 miesięcy	76 506,00	249 075,00
I	Zapasy	141 301 022,52	129 779 870,45		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			b)	inne		
2	Półprodukty i produkty w toku	88 764 233,85	38 244 592,35	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	756 765,83	46 059 588,25	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Towary	51 202 896,85	45 453 213,09		– do 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi	577 125,99	22 476,76		– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	24 159 942,56	4 766 129,16	b)	inne		
1	Należności od jednostek powiązanych	15 076 046,98	297 597,15	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	107 344 857,63	80 396 774,38
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	418 846,98	297 597,15	a)	kredyty i pożyczki	13 043 876,28	10 992 446,92
	– do 12 miesięcy	418 846,98	297 597,15	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	21 743 493,13	11 626 132,38
	– powyżej 12 miesięcy			c)	inne zobowiązania finansowe	680 284,89	520 671,61
b)	inne	14 657 200,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	18 913 308,71	2 438 187,24
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	18 913 308,71	2 438 187,24

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	49 089 507,56	52 933 238,65
	– powyżej 12 miesięcy			f)	zobowiązania wekslowe		
b)	inne			g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 109 223,57	432 052,45
3	Należności od pozostałych jednostek	9 083 895,58	4 468 532,01	h)	z tytułu wynagrodzeń	358 252,17	349 284,65
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 901 306,58	2 862 099,01	i)	inne	1 406 911,32	1 104 760,48
	– do 12 miesięcy	5 901 306,58	562 099,01	4	Fundusze specjalne		
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	2 300 000,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 640 949,40	2 736 887,83
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 637 489,00	106 433,00	1	Ujemna wartość firmy		
c)	inne	1 545 100,00	1 500 000,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 640 949,40	2 736 887,83
d)	dochodzone na drodze sądowej				– długoterminowe	2 561 885,72	2 657 324,11
III	Inwestycje krótkoterminowe	62 343 529,53	23 270 530,88		– krótkoterminowe	79 063,68	79 563,72
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	62 343 529,53	23 270 530,88				
a)	w jednostkach powiązanych	1 338 386,09	1 233 254,96				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	1 338 386,09	1 233 254,96				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	1 873 076,89	1 738 302,89				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	1 873 076,89	1 738 302,89				
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	59 132 066,55	20 298 973,03				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 245 982,60	2 063 481,84				
	– inne środki pieniężne	57 886 083,95	18 235 491,19				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	384 777,83	204 849,32				
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	338 557 422,27	274 995 100,81		PASYWA razem (suma poz. A i B)	338 557 422,27	274 995 100,81

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant kalkulacyjny)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	93 999 012,25	124 404 449,10
	– od jednostek powiązanych	1 419 273,84	1 032 782,22
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	93 987 012,25	124 311 449,10
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	12 000,00	93 000,00
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	74 009 928,15	100 601 465,16
	– jednostkom powiązanym	746 400,00	612 119,93
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	74 000 908,33	100 514 753,54
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	9 019,82	86 711,62
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)	19 989 084,10	23 802 983,94
D	Koszty sprzedaży	6 799 954,00	5 641 494,81
E	Koszty ogólnego zarządu	10 869 166,85	10 329 125,32
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)	2 319 963,25	7 832 363,81
G	Pozostałe przychody operacyjne	463 197,12	1 882 848,15
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	167 970,35	23 577,24
II	Dotacje	0,00	70 000,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	128 912,87	1 158 637,67
IV	Inne przychody operacyjne	166 313,90	630 633,24
H	Pozostałe koszty operacyjne	183 729,75	623 835,79
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	183 729,75	623 835,79
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)	2 599 430,62	9 091 376,17
J	Przychody finansowe	13 146 164,52	2 188 808,47
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	10 327 943,78	242 885,30
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	10 327 943,78	242 885,30
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	488 136,66	451 793,17
	– od jednostek powiązanych	148 059,76	101 817,91
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	1 494 130,00
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	2 330 084,08	0,00
K	Koszty finansowe	9 223 946,07	9 143 241,54
I	Odsetki, w tym:	9 223 946,07	9 116 390,38
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	0,00	26 851,16
L	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	6 521 649,07	2 136 943,10
M	Podatek dochodowy	981 548,00	359 101,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
O	Zysk (strata) netto (L-M-N)	5 540 101,07	1 777 842,10

ZESTAWIENIE ZMIAN

W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	115 282 582,59	113 504 740,49
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	115 282 582,59	113 504 740,49
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	88 970 740,49	78 116 069,99
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 777 842,10	10 854 670,50
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 777 842,10	10 854 670,50
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)	1 777 842,10	10 854 670,50
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty		
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	90 748 582,59	88 970 740,49
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	1 777 842,10	10 854 670,50
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 777 842,10	10 854 670,50
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 777 842,10	10 854 670,50
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 777 842,10	10 854 670,50
	- zasilenie kapitału zapasowego	1 777 842,10	10 854 670,50
	-		
	-		
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	5 540 101,07	1 777 842,10
	a) zysk netto	5 540 101,07	1 777 842,10
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	120 822 683,66	115 282 582,59
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	120 822 683,66	115 282 582,59

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: . . .zł. . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	5 540 101,07	1 777 842,10
II.	Korekty razem	-2 969 281,36	949 260,33
1.	Amortyzacja	3 390 298,00	3 333 780,45
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-2 239 708,43	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 334 231,63	7 798 218,05
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-167 970,35	-1 494 130,00
5.	Zmiana stanu rezerw	507 655,00	-83 240,00
6.	Zmiana stanu zapasów	-12 102 064,17	59 993 342,19
7.	Zmiana stanu należności	-4 736 613,40	548 323,84
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 952 153,56	-67 527 763,27
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-238 799,94	-1 619 270,93
10.	Inne korekty		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	2 570 819,71	2 727 102,43
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	13 187 209,43	10 222 875,41
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	191 056,91	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	12 996 152,52	10 222 875,41
	a) w jednostkach powiązanych	11 657 422,41	10 222 875,41
	b) w pozostałych jednostkach	1 338 730,11	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 338 730,11	0,00
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	11 963 731,26	17 913 678,90
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	10 903 731,26	772 378,90
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	1 060 000,00	17 141 300,00
	a) w jednostkach powiązanych	1 060 000,00	16 141 300,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	1 000 000,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	1 000 000,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 223 478,17	-7 690 803,49
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	94 745 445,40	8 788 898,19
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	70 345 445,40	8 788 898,19
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	24 400 000,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	59 729 596,64	28 214 266,34
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	38 842 248,13	15 538 433,95
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	11 000 000,00	4 850 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	737 922,24	548 464,37
8.	Odsetki	9 149 426,27	7 277 368,02
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	35 015 848,76	-19 425 368,15
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	38 810 146,64	-24 389 069,21
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	38 833 093,52	-24 389 069,21
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	22 946,88	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	20 298 973,03	44 688 042,24
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	59 109 119,67	20 298 973,03
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	56 656 705,12	3 638 401,33

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	6 521 649,07							2 136 943,10		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	25 436 545,08							1 551 086,69		
odwrócenie odpisu aktualizującego wartość produktów	128 912,87			12	4			1 158 637,67		
rozliczenie dofinansowania do środków trwałych	95 938,43			17	1	21		79 563,72		
dywidenda otrzymana	10 327 943,78			7	3	2		242 885,30		
umorzenie 50% subwencji finansowej z PFR	0,00			rozp.	16.07	2021		0,00		
dotacja z budżetu państwa	0,00			17	1	47		70 000,00		
umorzenie udziałów w części stanowiącej koszt nabycia	14 883 750,00			12	4	3		0,00		
Pozostałe ^{*)}										
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	2 727 763,78							315 570,22		
naliczenie odsetek	250 317,13			12	4	2		184 159,83		
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku następnym	-28 991,79			12	3j			-132 980,03		
Odszkodowanie za wywłaszczenie gruntu (nie otrzymane w roku bieżącym)	45 000,00			12	3e			0,00		
Przychód dot. roku wcześniejszego	0,00			12	3a			255 471,07		
dodatnie różnice kursowe	2 461 438,44			9b	1	1				
Pozostałe ^{*)}								8 919,35		

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	-75 852,83							-129 077,05		
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku poprzednim	-132 980,03			12	3j			-134 596,83		
odszkodowanie za wyłączenie otrzymane 2021	0,00			12	3e			0,00		
odsetki otrzymane w 2023 a naliczone w okresie wcześniejszym	57 127,20			12	1	1		4 082,16		
Pozostałe*)	0,00							1 437,62		
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	15 636 078,22							811 508,06		
amortyzacja/likwidacja środków trwałych w części dofinansowanej	95 938,43			16	1	48		79 563,72		
wнесienie opłaty na rzecz PFRON	27 433,00			16	1	36		25 543,00		
amortyzacja środków trwałych w leasingu podatkowo operacyjnym a bilansowo finansowym	570 865,66			16a	2	3		547 984,97		
koszty ubezpieczenia samochodu w części powyżej 20.000 euro	46 355,08			16	1	49		45 868,37		
darowizny	0,00			16	1	14		2 000,00		
25% wydatków na samochody osobowe	133 770,91			16	1	51		91 697,67		
koszt nabycia umorzonych udziałów	14 883 750,00			12	4	3		0,00		
wycena bilansowa obligacji	-122 034,86			16	1			0,00		
Pozostałe*)								18 850,33		
F. Koszty nieuczynawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 522 528,70							1 843 719,44		
Umowy cywilno-prawne wypłacone w kolejnym okresie	271 105,50			16	1	57		272 015,38		
koszty składek ZUS niezapłaconych	0,00			16	1	57	a	77 646,19		
utworzenie/rozwiązanie rezerwy na koszty do poniesienia	-30 250,00			16	1	27		-129 600,00		
faktury korygujące wystawione w kolejnym okresie	1 758,90			15	4i			-17 712,40		
wycena bilansowa obligacji	0,00			16	1			800 993,34		
wyłączenie gruntu	90 050,75			15	4			0,00		
różnice kursowe	48 980,74			9b	1	1		15 963,03		
odpisy aktualizujące wartość produktów, należności	0,00			16	1	26	a	0,00		
naliczenie odsetek od obligacji, kredytów	1 140 882,81			16	1	11		824 413,90		
Pozostałe*)										

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Informacja dodatkowa Dv 2023

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2023
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 wieczysto;	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 przysługują;	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. • 64% udziałów w Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. • 65,50% udziałów w Developres Bella Dolina III sp. z o.o. • 50% udziałów w Developres Bella Dolina IV 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: 28.809,63 zł BZ: 28.809,63 zł															
	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:</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:	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:	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 5.540.101,07 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: 710.140,00 zł BO: 172.235,00, zwiększenie. 537.905,00 Rozwiązano rezerwę na prawdopodobne koszty nagród w wysokości 28.000,00 zł. Stan na bz: 0 Utworzono rezerwę na świadczenia emerytalne pracowników w wysokości: stan na bz. 54.150,00 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 5.498.020,38 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 10.077.200,63 EUR (49.685.800,00 PLN) są hipoteki ustanowione na rzecz BOŚ Bank S.A. na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Warszawskiej oraz Paderewskiego, - Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003096769321 (kredyt w rachunku bieżącym do limitu 5.000.000,00 zł) jest hipoteka na nieruchomości położonej przy ul. Warszawskiej (RZ1Z/00217557/9). Saldo na 31.12.2023: 180.659,85 zł - Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003588993142 w wysokości 927.138,17 zł jest hipoteka na nieruchomościach położonych w Rzeszowie obręb Staromieście - Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr U0003659663540 na finansowanie bieżącej działalności jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości obejmującej działkę 54/23 (KW: RZ1Z/00217557/9). Saldo na BZ: 5.600.600,00 zł

		-Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr S/50/04/2022/1131/K/KOO na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Granicznej jest hipoteka ustanowiona na nieruchomościach przy ul. Granicznej (działki nr 3, 4/3, 5/3). Saldo na BZ: 9.739.950,04 zł. -Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr S/78/10/2023/1131/K/PH na finansowanie wykupu obligacji serii G jest hipoteka na nieruchomości obejmującej działkę nr 54/25 (KW: RZ1Z/00229653/9). Saldo na BZ: 4.900.000,00 EUR (21.305.200,00 zł) - 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: 122.804,85zł - reklama: 4.362,35 zł - pozostałe: 9.814,44 zł -VAT do rozliczenia w okr. następ. 58.968,96 zł - Fv sprzedażowe wystawione w kolejnym okresie: 188.827,23 zł Razem: 384.777,83 zł Bierne rozliczenia międzyokresowe: - dofinansowania najemców do robót wykończeniowych w łącznej kwocie: 2.640.949,40
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: 93.226.394,00 zł, w tym długoterminowe: 80.182.517,72 zł. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych: 45.032.714,20 zł, w tym długoterminowe: 23.289.221,07 zł. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - inne zobowiązania finansowe: 1.271.068,43 zł, w tym długoterminowe: 590.783,54 zł. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek – inne z tyt. kaucji: 2.944.854,33 zł w tym dł. 2.845.613,25 zł Bierne rozliczenia międzyokresowe: - dofinansowania najemców do robót wykończeniowych w łącznej kwocie: 2.640.949,40 w tym dł. 2.561.885,72 zł

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: 283.828,38 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: 106.000,00. 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: 4.429,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży • Udziały w Developres Bella Dolina III sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 14.237,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży • Udziały w Developres Bella Dolina IV sp. z o.o. wycenione wg ceny nabycia, kwota: 3.759,00 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: 270.000,00, odsetki naliczone: 82.532,67 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 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: 430.000,00, odsetki naliczone: 42.549,43 zł. Termin spłaty: 31.03.2024 r (spłacona w 01.2024) • Pożyczka udzielona do Developres Bella Dolina IV sp. z. o.o. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe. Wartość nominalna: 800.000,00, odsetki naliczone: 65.836,66 zł. Termin spłaty: 31.12.2024 r. W pozycji bilansu Inwestycje krótkoterminowe: krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach prezentowana jest: • 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: 293.076,89 zł. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe. Termin spłaty: 30.06.2024 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: WIBOR 3M, marża banku: 3,30 punktu procentowego w skali roku. Odsetki pobierane są na bieżąco. Od 2019 r koszty odsetki odnoszone są w koszty finansowe. Wartość na dzień 31.12.2023: 5.498.020,38 zł
--	--

- Kredyt w rachunku na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej udzielony przez Alior Bank S.A (aneks z dnia 23.05.2023 r). Kredyt wyceniony w wartości nominalnej powiększonej o odsetki. Dzień ostatecznej spłaty: 22.05.2025. Oprocentowanie: WIBOR 3M, marża preferencyjna: 2,40 punktu procentowego, marża banku: 3,60 punktu procentowego.. Odsetki pobierane są na bieżąco, brak jest istotnych prowizji. Saldo na 31.12.2023: 180.659,85 zł.
- Kredyt nieodnawialny z dnia 30.01.2019 w łącznej wysokości: 60.000.000,00 udzielony przez BOŚ Bank S.A. W dniu 31.03.2023 zawarto aneks nr 3 do umowy na mocy którego nastąpiło przewalutowanie kredytu z PLN na EUR. Spłata kapitału w 174 ratach miesięcznych do 31.12.2033 r. Oprocentowanie: EURIBOR dla 3-miesięcznych depozytów w EUR, marża banku: 3,4 punktu procentowego w skali roku. Odsetki pobierane na bieżąco. Saldo na 31.12.2023: 43.815.668,34 zł.
- Kredyt nieodnawialny z dnia 25.03.2022 r na finansowanie bieżącej działalności (zakup działek gruntowych zlokalizowanych w Rzeszowie-Staromieściu) w łącznej wysokości 6.050.000,00 zł udzielony przez Alior Bank S.A. Kredyt spłacany w stałych ratach kapitałowych płatnych miesięcznie od 15.09.2022 r. Całkowita spłata kredytu: 24.03.2024 r. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M. marża banku 4,20 punktu procentowego w skali roku, marża preferencyjna 2,80 punktu procentowego w skali roku. Odsetki spłacane w okresach miesięcznych. Saldo na 31.12.2023 r: 927.138,17 zł.
- Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej z dnia 23.05.2023 r udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 7.000.000,00 PLN. Spłata kapitału kredytu nastąpi w 35 ratach, dzień ostatecznej spłaty: 15.04.2026. Oprocentowanie kredytu: WIBOR 3M, marża preferencyjna: 2,6 punktu procentowego w skali roku, marża banku: 3,8 punktu procentowego w skali roku. Odsetki pobierane są na bieżąco. Saldo na 31.12.2024: 5.600.000,00 PLN.
- Kredyt nieodnawialny na finansowanie inwestycji polegającej na aranżacji budynku SkyRes z dnia 30.03.2023 r udzielony przez BOŚ Bank S.A. w wysokości 17.000.000,00 PLN. Oprocentowanie: WIBOR 3M, marża banku: 3 punkty procentowe w skali roku. Dzień ostatecznej spłaty: 31.12.2025r. Odsetki pobierane są na bieżąco. Saldo na BZ: 5.715.404,41 PLN.
- Kredyt odnawialny na finansowanie i refinansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Granicznej w Rzeszowie z dnia 28.09.2022 r udzielony przez BOŚ Bank SA w wysokości 20.000.000,00 PLN. Oprocentowanie: WIBOR3M. Data ostatecznej spłaty kredytu: 31.10.2025 r. Odsetki pobierane są na bieżąco. Saldo na BZ: 9.739.950,04 PLN.
- Kredyt nieodnawialny na finansowanie wykupu obligacji serii G z dnia 22.12.2023 r. udzielony przez BOŚ Bank S.A. w wysokości 4.900.000 EUR. Spłata kapitału kredytu nastąpi w 113 ratach miesięcznych , dzień ostatecznej spłaty: 30.12.2033 r. Oprocentowanie: stopa bazowa: EURIBOR dla 3 miesięcznych depozytów w EUR, marża banku: 3 punkty procentowe w stosunku rocznym. Odsetki pobierane na bieżąco w okresach miesięcznych. Saldo na BZ: 4.900.000,00 EUR (21.305.200,00 PLN)

W pozycji bilansu zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowane są:

- Obligacje seria G. Wielkość emisji: 25.773 obligacje. W 10.2022 Developres nabył w celu umorzenia 5.000 sztuk obligacji. Na dzień bilansowy zostało 20.773 sztuk obligacji. 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, stopa referencyjna: WIBOR 6M. 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: 21.542.024,12 (zobowiązania krótkoterminowe). W 01.2024 wykupiono obligacje w całości.
- Obligacje seria H. Wielkość emisji: 4.430 obligacje, wartość nominalna 1 obligacji: 1.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3M, marża 6,4 punktu procentowego, odsetki płacone 1 raz na kwartał, dzień wykupu: 15.07.2026 r. Środki pozyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich. Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg. skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie: 4.259.378,69, w tym zobowiązania długoterminowe: 4.156.376,07 zł.
- Obligacje seria I. Wielkość emisji: 8.500 obligacji, wartość nominalna 1 obligacji: 1.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3M, marża: 6,4 punktu procentowego. Odsetki płacone 1 raz na kwartał, dzień wykupu: 25.07.2026. Środki pozyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich. Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg. skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie: 8.118.216,39, w tym zobowiązania długoterminowe: 8.019.750,00 zł.
- Obligacje seria J. Wielkość emisji: 11.470 obligacji, wartość nominalna 1 obligacji: 1.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3M, marża 5,4 punktu procentowego. Odsetki płacone 1 raz na kwartał, dzień wykupu: 22.12.2026 r. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone na refinansowanie obligacji serii F. Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg. skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie: 11.113.095,00 zł – zobowiązanie długoterminowe.

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

Ryzyko zmiany stóp procentowych w okresie następnym na jakie narażona jest spółka ocenia się jako neutralne. Zakłada się, w oparciu o dostępne informacje oficjalne, że seria podwyżek stóp procentowych zakończyła się i w okresie następnym stopy procentowe pozostaną stabilne.

Część II – Objaśnienia do rachunku zysków i strat		
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:	Amortyzacja: 3.390.298,00 zł Zużycie materiałów i energii: 3.251.711,95 zł Usługi obce: 75.108.451,64 zł Podatki i opłaty: 1.399.920,09 zł Wynagrodzenia: 7.434.074,74 zł Ubezpieczenia i świadczenia: 691.618,96 zł Pozostałe koszty: 5.481.860,01 zł Razem: 96.757.935,39 zł
	a) amortyzacji,	
	b) zużycia materiałów i energii,	
	c) usług obcych,	
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	d) podatków i opłat,	
	e) wynagrodzeń,	
	f) ubezpieczeń i innych świadczeń,	
	g) pozostałych kosztów rodzajowych;	
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;		Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe
		Dokonano rozwiązania odpisu aktualizującego wartości zapasów w wysokości: 128.912,87 zł
		Saldo odpisów aktualizujących zapasy na bz: 0
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;		Informacje w nocie „Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym 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;		Nakłady na środki trwałe w budowie w wysokości 11 915 649,67 zł dotyczyły robót budowlanych w budynku biurowym. Odsetki od kredytu: 478.833,87 zł Na koniec roku inwestycja została zakończona.
8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;		Koszty obsługi zobowiązań (w tym odsetki i prowizje) zwiększające wartość produktów poniesione w 2023 r. wyniosły 2.118.864,81 zł .

	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;	Poniesione nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w 2023 r. wyniosły 13.245.345,59 zł. Planowane nakłady na aktywa trwałe w 2023 wynoszą 1.000.000,00 zł. Nie są planowane nakłady na ochronę środowiska.
	10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.	Nie dotyczy
	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 – Objaśnienia 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 251/A/2023 z dnia 29.12.2023 r: 1 EUR = 4,3480

Część IV – Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych		
	1) Objaśnienie 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: 12.951,92 zł • środki pieniężne na rach. bankowych: 57.889.735,80 zł - W tym środki na rach. powierniczych /zastrzeżonych 56.656.705,12 zł • lokaty krótkoterminowe 1.229.000,00 • środki pieniężne w drodze: 378,83 Razem środki pieniężne i inne aktywa pieniężne: w bilansie 59.132.066,55 zł., w RPP 59 109 119,67, różnicę w kwocie 22 946,88 zł stanowi wycena na bz środków pieniężnych w walucie obcej. Zmiana stanu zapasów różni się w rachunków przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę 580.912,10 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 1.054.459,86 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 różnią się o kwotę 1.054.459,86 zł będącą wartością per saldo spłat z bo i zob z tyt wydatków na rzeczowe aktywa trwałe na bz Zmiana stanu należności różni się w rachunku przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę 14.657.200,00 zł będącą nie zapłaconą należnością z tytułu zmniejszania wartości nominalnej udziałów w Bella Dolina III.
Część V – Objaśnienie 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 niezbędnych 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 31.12.2023 r. wynosiło 31 osób. Przeciętne zatrudnienie w 2023 r. wynosiło 28,5 osób.
	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 2023 r. wyniosło: 3.578.983,52 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 2023 r. wyniosło: - 31.000 zł netto z tytułu badania sprawozdania finansowego za 2022 r.
--	---	---

Część VI – Objaśnienie 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 11.895.277,38 (w tym dywidenda i odsetki) Koszty od jednostek powiązanych: 746.400,00 Należności od jedn. powiązanych: 15.076.046,98 zł Zobowiązania od jednostek powiązanych: 76.506,00 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 31.12.2023 r. - 895.073,84 zł, Zysk (strata) netto: 33.390,07 zł Klub Sportowy Developres Rzeszów Spółka Akcyjna (90% akcji). Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2023 r. 359.004,13 zł, Zysk (strata) netto: 331.325,11 zł Developres Bella Dolina I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (60% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2023 r: 479.067,17 zł Zysk (strata) netto: -251.124,59 zł

		Developres Bella Dolina II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (64% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2023 r.: 1.715.886,15 zł Zysk (strata) netto: 1.354.536,15 zł Developres Bella Dolina III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (65,5% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2023 r.: 21.303.834,45 zł Zysk (strata) netto: -749.140,46 zł Developres Bella Dolina IV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (50% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2023 r.: -89.631,33 zł Zysk (strata) netto: -75.691,15 zł
	4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o: a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie 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.	Sytuacja spółki jest dobra i stabilna, a jej pozycja na rynku podkarpackim jest ugruntowana. Nie przewiduje się ograniczeń funkcjonowania, inwestycje deweloperskiej realizowane są w sposób niezakłócony.
--	---	---

Nazwa składnika	Wartość początkowa						Wartość netto	
	Stan na początek roku	Aktualizacja	Przychody	Przenieszenie	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	118 679 023,58	0,00	42 060 859,29	29 105 513,70	701 060,43	130 933 308,74	98 400 754,83	107 942 715,86
1. Środki trwałe	118 389 023,58	0,00	13 245 345,59	0,00	701 060,43	130 933 308,74	98 110 754,83	107 942 715,86
a) grunty	4 210 648,38					4 210 648,38	4 210 648,38	4 210 648,38
b) budynki, lokale	107 602 470,25		12 205 649,67		20 000,00	119 788 119,92	92 171 984,74	101 609 294,91
c) urządzenia techniczne i maszyny	531 415,70		20 241,45		28 094,83	523 562,32	97 843,09	55 237,32
d) środki transportu	5 617 247,23		1 019 454,47		652 682,92	5 984 018,78	1 620 307,83	2 067 535,25
e) inne	427 242,02				282,68	426 959,34	9 970,79	0,00
2. Środki trwałe w budowie	290 000,00		28 815 513,70	29 105 513,70		0,00	290 000,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00					0,00	0,00	0,00
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	16 686 364,17	0,00	112 014,91	0,00	16 222 480,11	575 898,97	16 686 364,17	575 898,97
1. Nieruchomości								
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	16 686 364,17	0,00	112 014,91	0,00	16 222 480,11	575 898,97	16 686 364,17	575 898,97
a) w jednostkach powiązanych	15 107 116,30	0,00	0,00	0,00	14 883 750,00	223 366,30	15 107 116,30	223 366,30
- udziały i akcje	15 107 116,30				14 883 750,00	223 366,30	15 107 116,30	223 366,30
- inne papiery wartościowe								
- udzielone pożyczki	0,00					0,00	0,00	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	1 579 247,87	0,00	112 014,91	0,00	1 338 730,11	352 532,67	1 579 247,87	352 532,67
- udziały i akcje						0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe								
- udzielone pożyczki	1 579 247,87		112 014,91		1 338 730,11	352 532,67	1 579 247,87	352 532,67
- inne								
4. Inne inwestycje długoterminowe								
RAZEM	135 384 687,75	0,00	42 172 874,20	29 105 513,70	16 923 540,54	131 528 507,71	115 087 119,00	108 518 614,83

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

Nazwa składnika	Umorzenie - Amortyzacja						Stan na koniec roku
	Stan na początek roku	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Inne zwiększenia	Zmniejszenia		
I. Wartości niematerialne i prawne	19 300,00	0,00	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	20 278 268,75	0,00	3 390 298,00	0,00	677 973,87	0,00	22 990 592,88
1. Środki trwałe	20 278 268,75	0,00	3 390 298,00	0,00	677 973,87	0,00	22 990 592,88
a) grunty	0,00						0,00
b) budynki, lokale	15 430 485,51		2 751 714,77		3 375,27		18 178 825,01
c) urządzenia techniczne i maszyny	433 572,61		56 385,39		21 633,00		468 325,00
d) środki transportu	3 996 939,40		572 227,05		652 682,92		3 916 483,53
e) inne	417 271,23		9 970,79		282,68		426 959,34
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	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	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	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	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	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	0,00
- udziały i akcje							
- inne papiery wartościowe							
- udzielone pożyczki							
- inne							
4. Inne inwestycje długoterminowe							
RAZEM	20 297 568,75	0,00	3 390 298,00	0,00	677 973,87	0,00	23 009 892,88

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	93 226 394,00	13 043 876,28	29 298 265,24	13 628 940,17	37 255 312,31
-	Kredyt w rachunku bieżącym	180 659,85	180 659,85			
-	Umowa kredytowa nr U0003235747843	5 498 020,38	1 200 000,00	2 400 000,00	1 898 020,38	
-	Umowa kredytowa nr S/97/10/2018/1131/K/PH	43 815 668,34	3 607 800,17	7 215 600,34	7 215 600,34	25 776 667,50
	Umowa kredytowa nr S/15/09/2020/1131/K/KOO	0,00	0,00	0,00		
	Umowa kredytowa nr U0003520426730	0,00	0,00	0,00		
	Umowa kredytowa nr U0003588993142	927 138,17	927 138,17	0,00		
	Umowa kredytowa nr U0003659663540	5 600 000,00	2 400 000,00	3 200 000,00		
-	Umowa kredytowa nr S/42/02/2023/1131/K/KI	5 715 404,41	3 488 009,00	2 227 395,41	0,00	
-	Umowa kredytowa nr S/50/04/2022/1131/K/KOO	9 739 950,04	0,00	9 739 950,04		
-	Umowa kredytowa nr S/78/10/2023/1131/K/PH	21 305 200,00	795 916,28	4 515 319,45	4 515 319,45	11 478 644,81
-	Subwencja finansowa um z 05-05-2020	0,00	0,00	0,00		
	Naliczone odsetki na przełomie roku	444 352,81	444 352,81			
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	45 032 714,20	21 743 493,13	23 289 221,07	0,00	0,00
-	emisja obligacji seria E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	emisja obligacji seria F	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	emisja obligacji seria G	21 542 024,12	21 542 024,12	0,00	0,00	0,00
	emisja obligacji seria H	4 259 378,69	103 002,62	4 156 376,07	0,00	0,00
	emisja obligacji seria I	8 118 216,39	98 466,39	8 019 750,00	0,00	0,00
	emisja obligacji seria J	11 113 095,00	0,00	11 113 095,00	0,00	0,00
c)	Inne zobowiązania finansowe	1 271 068,43	680 284,89	590 783,54	0,00	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	21 045,55	21 045,55	0,00		
	Umowa leasingu nr 6876072-1221-29606	144 766,58	140 379,09	4 387,49		
	Umowa leasingu nr 6876072-1221-29187	182 650,09	177 315,26	5 334,83		
	Umowa leasingu nr L391241	142 702,40	118 430,10	24 272,30		
	Umowa leasingu nr 908387/23/1	779 903,81	223 114,88	556 788,93		
e)	Inne	2 946 368,57	100 755,32	372 707,78	2 472 905,47	0,00
-	Zob wynikające z decyzji GE-I-6622/598/14 dot. Oplat z tyt. Użytkowania gruntów na cele nierolnicze	1 514,24	1 514,24	0,00	0,00	0,00
	Zob wynikające z umowy III.5.TD.422.5.2022 dot. Współfinansowania inwestycji drogowej - Rozbudowa ul. Granicznej	0,00	0,00			
-	Kaucje otrzymane od kontrahentów	2 944 854,33	99 241,08	372 707,78	2 472 905,47	0,00
	OGÓŁEM	142 476 545,20	35 568 409,62	53 550 977,63	16 101 845,64	37 255 312,31

Dodatkowe informacje i objaśnienia: załącznik nr 3: Umowy Leasingowe

Nazwa Leasingodawcy	Numer umowy	Data Umowy	Oplata wstępna	okres trwania	Wykup	Odsetki naliczane według formuły (IRR)	umowy o wartości początkowej	bo 2023	spłaty kapitału	spłaty odsetek	Wycena pozycji na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. z o. o.	L370154	30.04.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,3038%	326 472,00	125 494,81	104 449,26	10 302,61	21 045,55
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA	6876072-1221-29606	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,1449%	450 980,07	282 728,35	137 961,77	13 321,78	144 766,58
VOLKSWAGEN FINANCIAL SERVICES POLSKA	6876072-1221-29187	30.12.2021	10%	36 miesięcy	1%	0,4942%	547 884,84	349 780,54	167 130,45	16 248,15	182 650,09
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. z o. o.	L391241	07.03.2022	10%	36 miesięcy	1%	0,5316%	379 100,00	253 832,50	111 130,10	12 980,26	142 702,40
Alior Leasing sp. z o. o.	908387/23/1	15.11.2023	20%	36 miesięcy	10%	0,6517%	997 154,47		217 250,66	5 198,50	779 903,81
								1 011 836,20	737 922,24	58 051,30	1 271 068,43