1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego)	
NIP 8133446489	KRS 0000252339	

Sprawozdanie finansowe jednostki innej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego	05-05-2021

Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

Data od	Data do
01-01-2020	31-12-2020

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 01-01-2020 data do 31-12-2020

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą 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 wariancie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany metodą pośrednia, 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)*

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2020

jednostka obliczeniowa: zł

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019			rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
A	**Aktywa trwałe**	102 175 173,32	104 931 182,05	**A**	**Kapitał (fundusz) własny**	102 650 069,99	88 868 803,06
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:**	64 334 803,06	54 667 262,11
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			**III**	**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:**		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	100 940 319,19	103 812 048,11	**IV**	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:**		
1	Środki trwałe	100 814 059,02	103 722 048,11		– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 210 648,38	4 210 648,38		– na udziały (akcje) własne		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	95 516 182,67	97 805 005,38	**V**	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	184 944,89	227 971,20	**VI**	**Zysk (strata) netto**	13 781 266,93	9 667 540,95
d)	środki transportu	804 389,79	1 319 476,83	**VII**	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**		
e)	inne środki trwałe	97 893,29	158 946,32	**B**	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	284 789 989,03	258 434 661,91
2	Środki trwałe w budowie	90 000,00	90 000,00	**I**	**Rezerwy na zobowiązania**	379 080,00	290 494,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	36 260,17	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	155 080,00	140 494,00
III	**Należności długoterminowe**	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	24 000,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa	24 000,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	200 000,00	150 000,00
IV	**Inwestycje długoterminowe**	719 456,13	630 708,94		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe	200 000,00	150 000,00
2	Wartości niematerialne i prawne			**II**	**Zobowiązania długoterminowe**	83 321 519,16	112 950 289,74
3	Długoterminowe aktywa finansowe	719 456,13	630 708,94	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	190 813,23	109 540,30	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje	109 540,30	109 540,30	3	Wobec pozostałych jednostek	83 321 519,16	112 950 289,74
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	72 511 093,93	82 072 885,12
	– udzielone pożyczki	81 272,93	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 249 591,00	30 000 000,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	289 732,41

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	e)	inne	560 834,23	587 672,21
	– inne papiery wartościowe			**III**	**Zobowiązania krótkoterminowe**	198 193 374,60	142 218 299,18
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	237 045,46	167 604,44
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	237 045,46	167 604,44
c)	w pozostałych jednostkach	528 642,90	521 168,64		– do 12 miesięcy	237 045,46	167 604,44
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki	528 642,90	521 168,64	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	515 398,00	488 425,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	515 398,00	488 425,00	b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	197 956 329,14	142 050 694,74
B	**Aktywa obrotowe**	285 264 885,70	242 372 282,92	a)	kredyty i pożyczki	31 491 133,35	16 834 150,99
I	**Zapasy**	243 907 082,52	210 357 883,26	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	24 915 869,40	187 800,00
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe	289 732,40	352 697,04
2	Półprodukty i produkty w toku	155 957 765,21	93 726 630,92	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	13 616 209,43	28 622 666,58
3	Produkty gotowe	15 330 514,02	43 943 170,01		– do 12 miesięcy	13 616 209,43	28 622 666,58
4	Towary	68 553 762,64	72 659 949,51		– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi	4 065 040,65	28 132,82	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	127 019 650,44	87 934 368,86
II	**Należności krótkoterminowe**	4 049 346,21	7 422 507,22	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	81 380,67	48 516,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	226 935,69	1 537 174,65
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	81 380,67	48 516,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	286 479,80	273 138,64
	– do 12 miesięcy	81 380,67	48 516,00	i)	inne	110 318,63	6 308 697,98
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne		
b)	inne			**IV**	**Rozliczenia międzyokresowe**	2 896 015,27	2 975 578,99
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 896 015,27	2 975 578,99
	– do 12 miesięcy				– długoterminowe	2 816 451,55	2 896 015,27
	– powyżej 12 miesięcy				– krótkoterminowe	79 563,72	79 563,72
b)	inne						
3	Należności od pozostałych jednostek	3 967 965,54	7 373 991,22				
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 977 722,48	3 487 718,25				
	– do 12 miesięcy	2 975 222,48	739 788,25				
	– powyżej 12 miesięcy	2 500,00	2 747 930,00				

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	761 052,00	2 654 325,00				
c)	inne	229 191,06	1 231 947,97				
d)	dochodzone na drodze sądowej						
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	36 986 911,27	24 173 235,84				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	36 986 911,27	24 173 235,84				
a)	w jednostkach powiązanych	746 467,36	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki	746 467,36	0,00				
	– 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	36 240 443,91	24 173 235,84				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 510 106,44	3 867 567,02				
	– inne środki pieniężne	29 730 337,47	20 305 668,82				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	321 545,70	418 656,60				
C	**Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy**						
D	**Udziały (akcje) własne**						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	387 440 059,02	347 303 464,97		**PASYWA razem** (suma poz. A i B)	387 440 059,02	347 303 464,97

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020

(wariant kalkulacyjny)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
A	**Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:**	110 279 442,30	115 486 361,74
	– od jednostek powiązanych	491 809,59	439 800,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	110 235 942,30	115 437 956,74
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	43 500,00	48 405,00
B	**Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:**	85 165 458,33	84 317 506,51
	– jednostkom powiązanym	554 585,59	533 715,26
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	85 108 287,46	84 225 703,67
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	57 170,87	91 802,84
C	**Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)**	25 113 983,97	31 168 855,23
D	**Koszty sprzedaży**	5 286 446,76	7 742 865,75
E	**Koszty ogólnego zarządu**	6 722 101,93	7 990 978,96
F	**Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)**	13 105 435,28	15 435 010,52
G	**Pozostałe przychody operacyjne**	956 618,79	891 700,40
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	687,50	431 320,04
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	266 266,63	30 861,35
IV	Inne przychody operacyjne	689 664,66	429 519,01
H	**Pozostałe koszty operacyjne**	629 980,05	864 608,34
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	629 980,05	864 608,34
I	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)**	13 432 074,02	15 462 102,58
J	**Przychody finansowe**	5 193 563,44	557 706,87
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	5 125 811,69	400 000,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	5 125 811,69	400 000,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	67 751,75	157 706,87
	– od jednostek powiązanych	7 740,29	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	0,00	0,00
K	**Koszty finansowe**	2 825 194,53	4 127 747,50
I	Odsetki, w tym:	2 765 454,50	4 062 975,82
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	48 000,00	62 200,00
IV	Inne	11 740,03	2 571,68
L	**Zysk (strata) brutto (I+J-K)**	15 800 442,93	11 892 061,95
M	**Podatek dochodowy**	2 019 176,00	2 224 521,00
N	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**		
O	**Zysk (strata) netto (L-M-N)**	13 781 266,93	9 667 540,95

Drukowane programem DRUKI GOFIN Wydawnictwa Podatkowego GOFIN - www.Druki.Gofin.pl

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		
	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust. (opcjonalnie)	pkt (opcjonalnie)	lit. (opcjonalnie)	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	15 800 442,93							11 892 061,95		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	5 471 642,04							508 397,67		
odwrócenie odpisu aktualizującego wartość produktów	266 266,63			12	4			30 861,35		
rozliczenie dofinansowania do środków trwałych	79 563,72			17	1	21		77 534,32		
dywidenda otrzymana	5 125 811,69			7	3	2		400 000,00		
Pozostałe*)								2,00		
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	-6 981,23							-91 792,04		
naliczenie odsetek	20 653,24			12	4	2		12 132,50		
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku następnym	-256 379,84			12	3j			-117 821,45		
Odszkodowanie za wywłaszczenie gruntu (nie otrzymane w roku bieżącym)	229 191,06			12	3e			11 947,97		
Pozostałe*)	-445,69							1 948,94		

D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	-105 873,48							-98 909,52		
korekta przychodu - faktura wystawiona w roku poprzednim	-117 821,45			12	3j			-98 909,52		
odszkodowanie za wywłaszczenie otrzymane 2020	11 947,97			12	3e			0,00		
Pozostałe*)										
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	752 893,61							996 420,13		
amortyzacja środków trwałych w części dofinansowanej	79 563,72			16	1	48		77 534,32		
wniesienie opłaty na rzecz PFRON	32 192,00			16	1	36		41 342,00		
amortyzacja środków trwałych w leasingu podatkowo operacyjnym a bilansowo finansowym	511 429,20			16a	2	3		709 684,22		
koszty ubezpieczenia samochodu w części powyżej 20.000 euro	28 584,39			16	1	49		30 136,99		
darowizny	0,00			16	1	14		0,00		
25% wydatków na samochody osobowe	52 544,30			16	1	51		74 392,64		
umorzenie udziałów	48 000,00			16	1	43		62 200,00		
Pozostałe*)	580,00							1 129,96		
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	-101 027,61							344 854,82		
Umowy cywilno-prawne wypłacone w kolejnym okresie	123 961,77			16	1	57		122 447,73		
koszty składek ZUS niezapłaconych	77 845,35			16	1	57	a	76 547,28		
utworzenie rezerwy na koszty do poniesienia	74 000,00			16	1	27		150 000,00		
faktury korygujące wystawione w kolejnym okresie	-11 345,55			15	4i			-27 497,04		
wycena bilansowa obligacji	-577 814,93			16	1			0,00		
wywłaszczenie gruntu	199 566,00			15	4			22 062,48		
różnice kursowe	12 258,27			15a						
Pozostałe*)	501,48							1 294,37		

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	194 854,82							1 472 565,38		
Koszty składek ZUS zapłacone z BO	76 547,28			16	1	57	a	68 165,72		
zapłacone wynagrodzenia z BO	123 667,73			16	1	57		128 901,74		
zapłacone odsetki naliczone w poprzednim okresie	74,37			16	1	11		1 114 450,00		
faktury korekty wystawione w poprzednim roku	-27 497,04			15	4i			-37 375,78		
utworzenie rezerwy na koszty do poniesienia	0,00			16	1	27		190 000,00		
koszty związane z otrzymanym odszkodowaniem za wywłaszczenie	22 062,48			12	3e					
Pozostałe*)								8 423,70		
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00							0,00		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	5 515,05							497 898,72		
opłaty leasingowe - leasing podatkowo operacyjny	-360 549,88			17b	1			497 898,72		
koszty dotyczące zysków kapitałowych	366 064,93	366 064,93		7b				0,00		
Pozostałe*)								0,00		
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	10 692 435,00							10 747 358,00		
K. Podatek dochodowy	2 031 563,00							2 041 998,00		

*) W wierszu można wykazać łącznie różnice o wartościach niższych niż 20 000 zł

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(dane jednostki)

ZESTAWIENIE ZMIAN

W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2020 - 31.12.2020

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
I.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)**	88 868 803,06	79 201 262,11
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach**	88 868 803,06	79 201 262,11
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**	54 667 262,11	42 328 893,91
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	9 667 540,95	12 338 368,20
	a) zwiększenie (z tytułu)	9 667 540,95	12 338 368,20
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)	9 667 540,95	12 338 368,20
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty		
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	64 334 803,06	54 667 262,11
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**	9 667 540,95	12 338 368,20
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	9 667 540,95	12 338 368,20
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	9 667 540,95	12 338 368,20
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	9 667 540,95	12 338 368,20
	- zasilenie kapitału zapasowego	9 667 540,95	12 338 368,20
	-		
	-		
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**	13 781 266,93	9 667 540,95
	a) zysk netto	13 781 266,93	9 667 540,95
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	**Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)**	102 650 069,99	88 868 803,06
III.	**Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**	102 650 069,99	88 868 803,06

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
(dane jednostki)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok bieżący 2020	Dane za rok poprzedni 2019
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**		
I.	**Zysk (strata) netto**	13 781 266,93	9 667 540,95
II.	**Korekty razem**	-8 362 454,27	-43 306 875,59
1.	Amortyzacja	3 296 332,16	3 465 035,61
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 743 787,55	3 649 151,56
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	47 312,50	-369 120,04
5.	Zmiana stanu rezerw	88 586,00	-72 412,00
6.	Zmiana stanu zapasów	-33 993 723,93	-76 129 203,43
7.	Zmiana stanu należności	2 141 213,04	-952 566,72
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	22 811 039,33	27 200 611,65
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-9 425,82	-98 372,22
10.	Inne korekty		
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)**	5 418 812,66	-33 639 334,64
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**		
I.	**Wpływy**	6 362 759,66	5 354 708,13
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 236 947,97	544 008,13
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	5 125 811,69	4 810 700,00
	a) w jednostkach powiązanych	5 125 811,69	4 810 700,00
	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**	7 481 804,75	9 599 526,06
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 613 804,75	9 549 156,06
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	868 000,00	50 370,00
	a) w jednostkach powiązanych	820 000,00	8 370,00
	b) w pozostałych jednostkach	48 000,00	42 000,00
	- nabycie aktywów finansowych	48 000,00	42 000,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	-1 119 045,09	-4 244 817,93
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**		
I.	**Wpływy**	73 548 295,17	162 641 035,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	62 548 295,17	132 543 622,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	11 000 000,00	30 000 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	97 413,00
II.	**Wydatki**	65 780 854,67	127 885 862,34
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	57 453 104,00	56 520 479,53
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	65 000 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	352 697,05	497 898,75
8.	Odsetki	2 975 053,62	5 867 484,06
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**	7 767 440,50	34 755 172,66
D.	**Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)**	12 067 208,07	-3 128 979,91
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:**	12 067 208,07	-3 128 979,91
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**	24 173 235,84	27 302 215,75
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:**	36 240 443,91	24 173 235,84
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	29 730 200,25	17 799 577,12

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla jednostki innej

Informacja dodatkowa Developres sp. z o.o.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2020
art. 45 ust.2 pkt 3 oraz art. 48 ustawy o rachunkowości
Developres sp. z o.o.

L.p.	Zagadnienie	Omówienie zagadnienia
Część I – Objaśnienia 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;	Dokonano aktualizacji wartości aktywów finansowych – udziałów w Podkarpackim Banku Spółdzielczym na kwotę 48.000,00 zł
	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 wieczyście;	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;	Nie dotyczy
	7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;	Nie dotyczy

	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. 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 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.
	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 **13.781.266,93 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 **155.080,00 zł.** Utworzono rezerwę na prawdopodobne koszty nagród w wysokości: **200.000,00 zł.** Utworzono rezerwę na świadczenia emerytalne pracowników w wysokości: **24.000,00 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 kredytów w wysokości 9.253.489,26 zł są hipoteki ustanowione na rzecz ALIOR BANK SA na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Siemieńskiego oraz przy ul. Warszawskiej -Zabezpieczeniem spłaty kredytu w wysokości: 600.000,00 z jest hipoteka na nieruchomościach os Wilkowyja (ul. Zenitowa) oraz Śródmieście (ul. Szpitalna, Wierzynek) na rzecz Podkarpackiego Banku Spółdzielczego, Banku Spółdzielczego w Błażowej, Banku Spółdzielczego w Kolbuszowej oraz Banku Spółdzielczego w Głogowie Małopolskim. - Zabezpieczeniem spłaty kredytu w wysokości 5.333.333,35 jest hipoteka na nieruchomościach gruntowych przy ul. Granicznej oraz na nieruchomościach przy ul. Szpitalnej na rzecz Podkarpackiego Banku Spółdzielczego, Banku Spółdzielczego w Błażowej, Banku Spółdzielczego w Kolbuszowej, Banku Spółdzielczego w Tarnobrzegu oraz Bieszczadzkiego Banku Spółdzielczego. -Zabezpieczeniem spłaty kredytów w wysokości 56.600.750,00 są hipoteki ustanowione na rzecz BOŚ Bank S.A. na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Warszawskiej oraz Paderewskiego, - zabezpieczeniem spłaty kredytu nr S/49/08/2019/1131/K/KON w wysokości 28.714.654,67 są hipoteki ustanowione na nieruchomości położonej w Rzeszowie Wilkowyja Płd. (KW: RZ1Z/00137614/2) - Zabezpieczeniem spłaty kredytu nr S/15/09/2020/1131/K/KOO jest hipoteka na nieruchomościach gruntowych przy ul. Granicznej (KW: RZ1Z/00224124/7) - Zabezpieczeniem spłaty obligacji seria E jest oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego - Zabezpieczeniem obligacji seria F jest hipoteka na nieruchomości ul. Siemieńskiego (KW: RZ1Z/00206721/0, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206720/3)

	14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych;	Czynne rozliczenia międzyokresowe: - ubezpieczenia: **77.812,57zł** - reklama: **2.972,62zł** - pozostałe: **12.735,59 zł** -VAT do rozliczenia w okr. następn. **228.024,92 zł** **Razem: 321.545,70 zł**
	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 krótkoterminowa;	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - kredyty i pożyczki: **104.002.227,28 zł**, w tym długoterminowe: **72.511.093,93 zł.** Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych: **35.165.460,40 zł**, w tym długoterminowe: **10.249.591,00 zł.** Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - inne zobowiązania finansowe: **289.732,40 zł,** w tym długoterminowe: **0 zł.** Zobowiązania wobec pozostałych jednostek – inne z tyt. kaucji: 635.678,01, w tym dł. 556 291,47 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.	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 rachunku VAT wynosił: 58.217,64 zł

	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: 5.000,00. 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: 3.729,00 zł. Zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży • Udziały w Developres Zielona Energia sp. z o.o. (poprzednia nazwa Developres Tarasy sp. z o.o.) wycenione wg ceny nabycia, kwota: 5.870,00 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: 68.642,90 zł. Oprocentowanie: WIBOR 1M powiększony o 1 punkt procentowy • Pożyczka udzielona do Developres Zielona Energia sp. z o.o. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Wartość nominalna: 80.000, odsetki naliczone: 1.272,93 zł. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe 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: 270.000,00, odsetki naliczone: 574,77 zł. Termin spłaty: 31.12.2021 r. • Pożyczka udzielona do Developres Bella Dolina II sp. z. o.o. Pożyczka wyceniona w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Oprocentowanie: WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe. Wartość nominalna: 470.000,00, odsetki naliczone: 5.892,59 zł. Pożyczka spłacona w 01.2021 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: 9.003.489,26 zł • Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności udzielony przez Alior Bank S.A. w wysokości 1.800.000,00. Spłata kapitału kredytu 36 rat po 50.000,00 płatnych od 06.2018 do 05.2021. Oprocentowanie kredytu: 4,60% w skali roku. Odsetki pobierane są na bieżąco. Wartość na 31.12.2019: 250.000,00 zł • Kredyt obrotowy w rachunku kredytowym w łącznej wysokości 6.000.000,00 zł udzielony przez Podkarpacki Bank Spółdzielczy, Bank Spółdzielczy w Błożowej, Bank Spółdzielczy w Kolbuszowej oraz Bank Spółdzielczy w Głogowie Małopolskim. Data uruchomienia: 22.02.2019 r. Kredyt podlega spłacie w 20 równych ratach kapitałowych płatnych od 07.2019 do 02.2021 r. Całkowita spłata kredytu do 28.02.2021 r. Oprocentowanie: WIBOR powiększony o 2,23 punktu procentowego. Prowizja 0,70%kwoty przyznanego kredytu. Odsetki pobierane są na bieżąco. Prowizje i odsetki zwiększają koszty wytworzenia produktu (inwestycja Zenitowa). Saldo na 31.12.2020: 600.000,00 zł

	• Kredyt w rachunku na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej udzielony przez Alior Bank S.A (aneks z dnia 12.05.2020 r). Kredyt wyceniony w wartości nominalnej powiększonej o odsetki. Dzień ostatecznej spłaty: 27.05.2021. Oprocentowanie:3,28% w skali roku. Odsetki pobierane są na bieżąco, brak jest istotnych prowizji. Saldo na 31.12.2020 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 31.12.2020: 56.600.750,00 zł. • Kredyt obrotowy w rachunku kredytowym w łącznej wysokości 8.000.000,00 zł udzielony przez Podkarpacki Bank Spółdzielczy, Bank Spółdzielczy w Błażowej, Bank Spółdzielczy w Kolbuszowej, Bank Spółdzielczy w Tarnobrzegu oraz Bieszczadzki Bank Spółdzielczy z przeznaczeniem na częściowe finansowanie zakupu nieruchomości przy ul. Granicznej w Rzeszowie. Data uruchomienia: 30.10.2019 r. Kredyt podlega spłacie w 15 ratach kapitałowych płatnych od 08.2020 do 10.2021 r. Całkowita spłata kredytu do 29.10.2021 r. Oprocentowanie: WIBOR powiększony o 2,4 punktu procentowego. Odsetki pobierane są na bieżąco. Prowizje i odsetki zwiększają koszty wytworzenia produktu (inwestycja Graniczna). Saldo na 31.12.2020: 5.333.333,35 zł • Kredyt nieodnawialny na częściowe finansowanie inwestycji deweloperskiej tj. zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych A,B,C zlokalizowanych przy ul. Paderewskiego 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 3,20 % w stosunku rocznym. Odsetki pobierane są na bieżąco. Prowizje i odsetki zwiększają koszt wytworzenia produktu – budynków A,B,C. Wartość na 31.12.2020: 28.714.654,67 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. Na 31.12.2020 r kredyt nie został jeszcze uruchomiony i wartość wynosi 0 zł. W pozycji bilansu zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowane są: • Obligacje seria E. Łączna liczba obligacji na 31.12.2020 r: 25.000, wartość nominalna 1 obligacji: 1.000,00 zł marża: 7% w skali roku, dzień emisji: 03.06.2019, dzień wykupu: 31.12.2021. Środki pozyskane zostały przeznaczone na spłatę obligacji seria D oraz na finansowanie inwestycji Paderewskiego i Tarasy nad Zalewem. W 11.2020 r dokonano przedterminowego wykupu 5.000 obligacji. Na dzień bilansowy obligacje zostały wycenione wg. skorygowanej ceny nabycia. Kwota w bilansie 24 915 869,40 – zob. kr. • 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 10 249 591,- zł – zob dł. 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 – 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 wariancie 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: 3.296.332,16 zł Zużycie materiałów i energii: 7.057.456,68 zł Usługi obce: 109.748.222,96 zł Podatki i opłaty: 963.026,23 zł Wynagrodzenia: 4.236.005,23 zł Ubezpieczenia i świadczenia: 537.753,07 zł Pozostałe koszty: 4.630.251,49 zł **Razem: 130.469.047,82 zł**
	3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe – nie wymagają
	4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Odpis aktualizujący wartość zapasów: 1 841 713,15 zł – do kwoty oczekiwanej ceny sprzedaży netto.
	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;	Nie dotyczy. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wykazany w bilansie poniesiony w okresie poprzednim.
	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 2020 r. wyniosły **5.382.372,83 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 aktywa trwałe w 2020 r. wyniosły 428.915,74 zł**.** Planowane nakłady na aktywa trwałe w 2021 wynoszą 500.000,00 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 255/A/2020 z dnia 31.12.2020 r: 1 EUR = 4,6148
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: 10.795,41 • środki pieniężne na rach. Bankowych: 36.229.511,28 W tym środki na rach. powierniczych /zastrzeżonych 29.730.200,25 • środki pieniężne w drodze: 137,22 Razem środki pieniężne: **36.240.443,91** Zmiana stanu zapasów różni się w rachunków przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę **-444.524,67 zł** stanowiącą naliczone odsetki oraz wycenę bilansową od obligacji zwiększające wartość zapasów. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych różni się w rachunku przepływów pieniężanach od zmiany stanu z bilansu o kwotę **6.158.051,03 zł**, w tym: zmiana stanu zobowiązań z tyt. nabycia środków trwałych w kwocie **6.184.889,01 zł** oraz zmianę stanu zobowiązań długoterminowych innych w kwocie -**26.837,98 zł** Zmiana stanu należności różni się w rachunków przepływów pieniężanach od zmiany stanu z bilansu o kwotę 1 231.947,97 **zł** będącą spłatą należności z tytułu zbycia środków trwałych w okresie poprzednim, kwota ta zwiększa w rachunku przepływów wpływy ze zbycia środków trwałych.
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 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 31.12.2020 r. wynosiło 34 osoby. Przeciętne zatrudnienie w 2020 r. wynosiło 27 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 2020 r. wyniosło: **1.494.918 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) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego, b) inne usługi poświadczające, c) usługi doradztwa podatkowego, d) pozostałe usługi.	Wynagrodzenie biegłego rewidenta w 2020 r. wyniosło: - 23.000 zł netto z tytułu badania sprawozdania finansowego
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 – Objaśnienie 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: **491.809,59zł** Koszty od jednostek powiązanych: **554.585,59 zł** Należności od jedn. powiązanych: **81.380,67 zł** Zobowiązania od jednostek powiązanych: **237.045,46 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 31.12.2020 r. - **1.411.683,77 zł,** Zysk (strata) netto: **586.700,87 zł** Klub Sportowy Developres Rzeszów Spółka Akcyjna (90% akcji). Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2020 r. **-409.413,46 zł,** Zysk (strata) netto: **-613.251,96 zł** Developres Bella Dolina I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (60% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2020 r: **8.065.717,52 zł** Zysk (strata) netto: **668.937,22 zł** Developres Zielona Energia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (100% udziałów). Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2020 r: **-1.289,07 zł** Zysk (strata) netto: **-6.289,07 zł** Developres Bella Dolina II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (50% udziałów) Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2020 r.: **-29.318,37 zł** Zysk (strata) netto: **-21.150,98 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, d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;	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 wspólnikiem 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 marcu oraz kwietniu Spółka odnotowała spadek liczby zawieranych umów przedwstępnych. Poziom ten jednak odbudował się w kolejnych miesiącach i wrócił do wartości sprzed pandemii. Nie odbiło się to negatywnie na działalności spółki. Sytuacja spółki jest dobra i stabilna, a jej pozycja na rynku podkarpackim jest ugruntowana. Działalność jednostki nie jest powiązana z branżami zagrożonymi kryzysem gospodarczym i finansowym wynikającym z obostrzeniami w związku z pandemią. Nie przewiduje się ograniczeń funkcjonowania, inwestycje deweloperskiej realizowane są w sposób niezakłócony. Podmiot otrzymał subwencję z PFR w kwocie 3,5 mln.

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	**114 731 718,70**	**0,00**	**779 713,83**	**350 798,09**	**316 265,31**	**114 844 369,13**	**103 812 048,11**	**100 940 319,19**
1. Środki trwałe	114 641 718,70	0,00	392 655,57	0,00	316 265,31	114 718 108,96	103 722 048,11	100 814 059,02
a) grunty	4 210 648,38					4 210 648,38	4 210 648,38	4 210 648,38
b) budynki, lokale	105 269 683,89		350 798,09			105 620 481,98	97 805 005,38	95 516 182,67
c) urządzenia techniczne i maszyny	709 333,84		41 857,48		255 021,30	496 170,02	227 971,20	184 944,89
d) środki transportu	3 963 566,56					3 963 566,56	1 319 476,83	804 389,79
e) inne	488 486,03				61 244,01	427 242,02	158 946,32	97 893,29
2. Środki trwałe w budowie	90 000,00		350 798,09	350 798,09		90 000,00	90 000,00	90 000,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00		36 260,17			36 260,17	0,00	36 260,17
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	**630 708,94**	**0,00**	**136 747,19**	**0,00**	**48 000,00**	**719 456,13**	**630 708,94**	**719 456,13**
1. Nieruchomości								
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	630 708,94	0,00	136 747,19	0,00	48 000,00	719 456,13	630 708,94	719 456,13
a) w jednostkach powiązanych	109 540,30	0,00	81 272,93	0,00	0,00	190 813,23	109 540,30	190 813,23
- udziały i akcje	109 540,30					109 540,30	109 540,30	109 540,30
- inne papiery wartościowe								
- udzielone pożyczki			81 272,93			81 272,93	0,00	81 272,93
- inne								
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	48 000,00	0,00	48 000,00	0,00	0,00	0,00
- udziały i akcje			48 000,00		48 000,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe								
- udzielone pożyczki						0,00	0,00	0,00
- inne								
c) w pozostałych jednostkach	521 168,64	0,00	7 474,26	0,00	0,00	528 642,90	521 168,64	528 642,90
- udziały i akcje						0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe								
- udzielone pożyczki	521 168,64		7 474,26			528 642,90	521 168,64	528 642,90
- inne								
4. Inne inwestycje długoterminowe								
RAZEM AKTYWA TRWAŁE	**115 381 727,64**	**0,00**	**916 461,02**	**350 798,09**	**364 265,31**	**115 583 125,26**	**104 442 757,05**	**101 659 775,32**

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**		**10 919 670,59**	**0,00**	**3 296 332,16**	**0,00**	**311 952,81**	**13 904 049,94**
	1.	Środki trwałe	10 919 670,59	0,00	3 296 332,16	0,00	311 952,81	13 904 049,94
		a) grunty	0,00					0,00
		b) budynki, lokale	7 464 678,51		2 639 620,80			10 104 299,31
		c) urządzenia techniczne i maszyny	481 362,64		80 571,29		250 708,80	311 225,13
		d) środki transportu	2 644 089,73		515 087,04			3 159 176,77
		e) inne	329 539,71		61 053,03		61 244,01	329 348,73
	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			**10 938 970,59**	**0,00**	**3 296 332,16**	**0,00**	**311 952,81**	**13 923 349,94**

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	**104 002 227,28**	**31 491 133,35**	**21 330 254,67**	**12 619 089,26**	**38 561 750,00**
-	Kredyt w rachunku bieżącym	0,00	0,00			
-	Umowa kredytowa nr U0003235747843	9 003 489,26	1 200 000,00	2 400 000,00	5 403 489,26	
-	Umowa kredytowa nr U0003292361944	250 000,00	250 000,00	0,00		
-	Umowa kredytowa nr 1/KO/KONS/2019	600 000,00	600 000,00			
-	Umowa kredytowa nr S/97/10/2018/1131/K/PH	56 600 750,00	3 607 800,00	7 215 600,00	7 215 600,00	38 561 750,00
-	Umowa kredytowa nr UK/000454/0012/KORK/19	5 333 333,35	5 333 333,35	0,00		
-	Umowa kredytowa nr S/49/08/2019/1131/K/KON	28 714 654,67	17 000 000,00	11 714 654,67		
-	Umowa kredytowa nr S/15/09/2020/1131/K/KOO					
-	Subwencja finansowa um z 05-05-2020	3 500 000,00	3 500 000,00			
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	**35 165 460,40**	**24 915 869,40**	**10 249 591,00**	**0,00**	**0,00**
-	emisja obligacji seria E	24 915 869,40	24 915 869,40	0,00		
-	emisja obligacji seria E	10 249 591,00	0,00	10 249 591,00		
c)	Inne zobowiązania finansowe	**289 732,40**	**289 732,40**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
-	Umowa leasingu nr L284810	23 240,37	23 240,37	0,00		
-	Umowa leasingu nr 285562/18/1	266 492,03	266 492,03			
e)	Inne	**641 735,03**	**80 900,80**	**191 948,52**	**174 881,44**	**194 004,27**
-	Zob wynikające z decyzji GE-I-6622/598/14 dot. Opłat z tyt. Użytkowania gruntów na cele nierolnicze	6 057,02	1 514,26	3 028,52	1 514,24	0,00
-	Kaucje otrzymane od kontrahentów	635 678,01	79 386,54	188 920,00	173 367,20	194 004,27
	OGÓŁEM	**129 849 564,11**	**56 777 635,95**	**21 522 203,19**	**12 793 970,70**	**38 755 754,27**

Dodatkowe informacje i objaśnienia: załącznik nr 3: Umowy Leasingowe

Nazwa Leasingodawcy	Numer umowy	Data Umowy	Opłata wstępna	okres trwania	Wykup	Odsetki naliczane według formuły (IRR)	umowy o wartości początkowej	bo 2020	spłaty kapitału	spłaty odsetek	Wycena pozycji na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. zo. o.	L284810	09.05.2018	10%	36 miesięcy	1%	0,0568%	267 219,05	105 372,23	82 131,86	79,11	23 240,37
Alior Leasing Sp. z o. o.	285562/18/1	31.12.2018	10%	36 miesięcy	1%	0,3315%	885 654,47	537 057,22	270 565,19	16 464,37	266 492,03
								642 429,45	352 697,05	16 543,48	289 732,40