1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS	
NIP 8133446489	KRS 0000252339	

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	28.06.2021

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

P_1 Informacje podstawowe o jednostce dominującej

Nazwa (firma)

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba

Województwo	Powiat
PODKARPACKIE	RZESZÓW
Gmina	**Miejscowość**
M.RZESZÓW	RZESZÓW

Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
DEVELOPRES ZARZĄDZANIE I ADMINISTRACJA SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18 KLUB SPORTOWY DEVELOPRES RZESZÓW S.A. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18 DEVELOPRES BELLA DOLINA I SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18 DEVELOPRES BEELA DOLINA II SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18 DEVELOPRES ZIELONA ENERGIA SP. Z O.O. 35-205 RZESZÓW, UL. WARSZAWSKA 18

Przedmiot działalności
DEVELOPRES ZARZĄDZANIE I ADMINISTRACJA SP. Z O.O.: 6820Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI KLUB SPORTOWY DEVELOPRES RZESZÓW S.A.: 9312Z DZIAŁALNOŚĆ KLUBÓW SPORTOWYCH DEVELOPRES BELLA DOLINA I SP. Z O.O.: 4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW DEVELOPRES BELLA DOLINA II SP. Z O.O.: 4110Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW DEVELOPRES ZIELONA ENERGIA SP. Z O.O.: 3511Z WYTWARZANIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*	%

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
Developres sp. z o.o. posiada: - 90,91% 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. - 50% udziałów w Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. - 100% udziałów w Developres Zielona Energia sp. z o.o.

P_3	Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*

P_4 Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane *(opcjonalnie)*

Nazwa (firma) i siedziba jednostki, w której jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale
Nie dotyczy

Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane
Nie dotyczy

Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek w wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy (można pominąć te dane, jeżeli bilans jednostki nie jest ogłaszany) *(opcjonalnie)*
NIe dotyczy

Udział w kapitale (funduszu) podstawowym i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy	0,00 %
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*	%

P_5 Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego *(opcjonalnie)*

Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek	%

Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego *(opcjonalnie)*

P_6 Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony *(opcjonalnie)*

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej

Czas trwania jednostki powiązanej
Data od Data do

P_7 Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Data od 01.01.2020	Data do 31.12.2020

Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym *(opcjonalnie)*

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Developres Zielona Energia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej	
Data od 15.11.2019	Data do 31.12.2020

P_8 Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

P_9 Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości

☒ tak ☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) ☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności zagrożenia kontynuowania działalności

P_10 Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek *(opcjonalnie)*

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej

Developres Zarządzanie i Administracja spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

☒ tak ☐ nie

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

Rozliczenie połączenia nastąpiło metodą nabycia. Połączenie nastąpiło w drodze przejęcia przez Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. spółki Sky Brands sp. z o.o. w trybie określonym w art. 492 par. 1 pkt 1 k.s.h. tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej (Sky Brands sp. z o.o.) na Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. Podstawę połączenia, zgodnie z art. 506 k.s.h stanowią uchwały zgromadzeń wspólników Spółki Przejmowanej i Spółki Przejmującej.

P_11 Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono dla Grupy Kapitałowej Developres Sp. z o.o. Sprawozdanie sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 676). Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Developres sp. z o.o., obejmuje dane jednostki dominującej i jednostek od niej zależnych wszystkich szczebli, bez względu na ich siedzibę, zestawione w taki sposób, jakby grupa kapitałowa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej sporządzono, stosując dla wszystkich objętych nim jednostek zależnych jednakowe metody wyceny aktywów i pasywów oraz jednakowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą.
Na potrzeby konsolidacji sporządzono rachunki zysków i strat w układzie kalkulacyjnym dla podmiotów: Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A. oraz Developres Zarządzanie i Administracja sp. z .o.o. Podmioty te formalnie sporządzają rachunki zysków i strat w układzie porównawczym.
Na potrzeby konsolidacji sporządzono rachunki przepływów pieniężnych dla podmiotów: Developres Zarządzanie i Administracja sp. z .o.o., Developres Zielona Energia sp. z o.o., Developres Bella Dolina II Sp. z o.o. Podmioty nie były zobligowane do sporządzania jednostkowych rachunków przepływów pieniężnych za okres sprawozdawczy.
Konsolidacja została przeprowadzona metodą pełną.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek zysków i strat, jednostkowe rachunki przepływów pieniężnych oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

	Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych
	Podmioty objęte konsolidacją stosują zasadniczo jednakowe zasady grupowania operacji gospodarczych - zgodne z polityką rachunkowości podmiotu dominującego. Zasady te stosowane są w sposób ciągły, oparte na zbieżnym planie kont. Podmioty z grupy o innym jak podstawowy dla grupy profil działalności gospodarczej, stosują jednakowe zasady grupowania zdarzeń gospodarczych w takim stopniu jak to jest możliwe z uwzględnieniem specyficznych dla swojej działalności sposobów grupowania operacji gospodarczych.

Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów

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 dominująca 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.

Omówienie dokonywania amortyzacji

Do wyceny środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się 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.

Omówienie ustalenia wyniku finansowego

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzono w układzie kalkulacyjnym. Konsolidacja została sporządzona metodą pełną polegającą na sumowaniu poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat jednostki dominującej i jednostek zależnych, dokonaniu odpowiednich wyłączeń oraz innych korekt.

Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone zgodnie z wymogami załącznika nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
Sprawozdania finansowe obejmują: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat sporządzany w wariancie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany metodą pośrednią, zestawienie zmian w kapitale własnym, dodatkowe informacje i objaśnienia. Do sporządzenia sprawozdań 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)*

P_12 Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny

Nie dokonano zmian polityki rachunkowości

P_13 Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wszystkie jednostki zależne objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

P_14	Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

W celu sporządzenia "Wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego" zgodnie ze strukturami logicznymi Ministerstwa Finansów, w zależności od potrzeb danej jednostki dominującej, w Programie DRUKI Gofin wprowadziliśmy druk "Dodatkowe elementy wprowadzenia do sprawozdania". Druk ten zawiera dodatkowe załączniki (wymienione w liście zamieszczonej po lewej stronie), które można dodawać (wielokrotnie) poprzez kliknięcie znaku " + " przy wybranym załączniku.

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(dane jednostki)

SKONSOLIDOWANY 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**	104 205 074,02	106 046 873,94	**A**	**Kapitał (fundusz) własny**	103 843 338,85	94 897 878,60
I	**Wartości niematerialne i prawne**	1 510 868,34	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:**	70 288 517,61	55 732 033,64
2	Wartość firmy	1 510 868,34	0,00		– nadwyżka wartości sprzedaży/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	**Wartość firmy jednostek podporządkowanych**	0,00	0,00	**IV**	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:**		
1	Wartość firmy - jednostki zależne				– tworzone zgodnie z umową/statutem spółki		
2	Wartość firmy - jednostki współzależne			**V**	**Różnice kursowe z przeliczenia**		
III	**Rzeczowe aktywa trwałe**	101 517 645,14	104 906 288,66	**VI**	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**		
1	Środki trwałe	101 327 884,97	104 797 906,14	**VII**	**Zysk (strata) netto**	9 020 821,24	14 631 844,96
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 210 648,38	4 250 435,80	**VIII**	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	95 519 020,83	98 781 336,54	**B**	**Kapitały mniejszości**	3 323 296,46	6 049 841,28
c)	urządzenia techniczne i maszyny	187 944,35	232 930,50	**C**	**Ujemna wartość jednostek podporządkowanych**	0,00	0,00
d)	środki transportu	1 183 499,62	1 339 035,77	**I**	**Ujemna wartość - jednostki zależne**		
e)	inne środki trwałe	226 771,79	194 167,53	**II**	**Ujemna wartość - jednostki współzależne**		
2	Środki trwałe w budowie	153 500,00	90 000,00	**D**	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	287 716 098,94	259 285 693,64
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	36 260,17	18 382,52	**I**	**Rezerwy na zobowiązania**	383 866,00	290 494,00
IV	**Należności długoterminowe**	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	159 866,00	140 494,00
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	24 000,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	24 000,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
V	**Inwestycje długoterminowe**	626 436,54	624 832,28	3	Pozostałe rezerwy	200 000,00	150 000,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe	200 000,00	150 000,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	626 436,54	624 832,28	**II**	**Zobowiązania długoterminowe**	83 504 918,82	112 951 486,74
a)	w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	5 870,00	1	Wobec jednostek powiązanych		

	– udziały lub akcje	0,00	5 870,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	83 504 918,82	112 951 486,74
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	72 511 093,93	82 072 885,12
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 249 591,00	30 000 000,00
b)	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	182 373,66	289 732,41
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne	561 860,23	588 869,21
	– udzielone pożyczki			**III**	**Zobowiązania krótkoterminowe**	200 861 127,43	142 955 280,32
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	180 405,07	369,00
c)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	369,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy	0,00	369,00
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne	180 405,07	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
d)	w pozostałych jednostkach	626 436,54	618 962,28	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	97 793,64	97 793,64		– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki	528 642,90	521 168,64	b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	200 680 722,36	142 954 911,32
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	kredyty i pożyczki	31 926 609,53	16 834 150,99
VI	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	550 124,00	515 753,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	24 915 869,40	187 800,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	549 098,00	514 556,00	c)	inne zobowiązania finansowe	385 790,51	361 490,49
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 026,00	1 197,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	15 155 728,68	28 969 347,53
B	**Aktywa obrotowe**	287 696 660,23	251 205 539,58		– do 12 miesięcy	15 155 728,68	28 969 347,53
I	**Zapasy**	246 335 629,18	212 725 056,93		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	127 297 150,44	87 981 169,95
2	Półprodukty i produkty w toku	156 458 070,28	93 847 053,92	f)	zobowiązania wekslowe		
3	Produkty gotowe	15 613 799,71	46 162 678,23	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	485 098,74	1 925 140,84
4	Towary	70 198 718,54	72 687 191,96	h)	z tytułu wynagrodzeń	402 200,43	386 433,14
5	Zaliczki na dostawy i usługi	4 065 040,65	28 132,82	i)	inne	112 274,63	6 309 378,38
II	**Należności krótkoterminowe**	4 397 500,46	7 639 929,85	4	Fundusze specjalne		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	246,00	**IV**	**Rozliczenia międzyokresowe**	2 966 186,69	3 088 432,58
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	246,00	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	0,00	246,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 966 186,69	3 088 432,58
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe	2 816 451,55	2 896 015,27
b)	inne				– krótkoterminowe	149 735,14	192 417,31
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00				

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00				
	– do 12 miesięcy						
	– powyżej 12 miesięcy						
b)	inne						
3	Należności od pozostałych jednostek	4 397 500,46	7 639 683,85				
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 288 813,40	3 739 508,28				
	– do 12 miesięcy	3 286 313,40	991 578,28				
	– powyżej 12 miesięcy	2 500,00	2 747 930,00				
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	862 116,00	2 661 801,00				
c)	inne	246 571,06	1 238 374,57				
d)	dochodzone na drodze sądowej						
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	36 599 306,85	30 374 026,43				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	36 599 306,85	30 374 026,43				
a)	w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	36 599 306,85	30 374 026,43				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 868 969,38	10 068 357,61				
	– inne środki pieniężne	29 730 337,47	20 305 668,82				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	364 223,74	466 526,37				
C	**Należne wpłaty na kapitał podstawowy**						
D	**Udziały (akcje) własne**	2 981 000,00	2 981 000,00				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	394 882 734,25	360 233 413,52		**PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D)**	394 882 734,25	360 233 413,52

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(dane jednostki)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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:**	117 497 535,97	156 168 930,52
	– od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	117 454 035,97	156 120 525,52
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	43 500,00	48 405,00
B	**Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:**	90 532 616,09	114 172 380,35
	– jednostkom powiązanym		
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	90 475 445,22	114 080 577,51
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	57 170,87	91 802,84
C	**Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)**	26 964 919,88	41 996 550,17
D	**Koszty sprzedaży**	4 398 141,75	6 213 825,28
E	**Koszty ogólnego zarządu**	8 848 566,26	9 792 777,19
F	**Zysk (strata) ze sprzedaży (C – D – E)**	13 718 211,87	25 989 947,70
G	**Pozostałe przychody operacyjne**	1 574 662,69	1 026 492,44
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	477 482,85	431 320,04
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	266 266,63	30 861,35
IV	Inne przychody operacyjne	830 913,21	564 311,05
H	**Pozostałe koszty operacyjne**	857 388,67	1 009 962,57
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	7 144,08
III	Inne koszty operacyjne	857 388,67	1 002 818,49
I	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G – H)**	14 435 485,89	26 006 477,57
J	**Przychody finansowe**	60 011,63	207 434,33
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	60 011,63	207 434,33
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
K	**Koszty finansowe**	3 046 671,97	4 188 913,15
I	Odsetki, w tym:	2 973 711,43	4 070 939,51
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	48 000,00	112 200,00
IV	Inne	24 960,54	5 773,64
L	**Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych**		
M	**Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J – K +/– L)**	11 448 825,55	22 024 998,75

N	**Odpis wartości firmy**	0,00	0,00
I	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		
II	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
O	**Odpis ujemnej wartości firmy**	0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		
II	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		
P	**Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności**		
R	**Zysk (strata) brutto (M – N + O +/– P)**	11 448 825,55	22 024 998,75
S	**Podatek dochodowy**	2 178 999,00	4 144 797,00
T	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**		
U	**Zyski (straty) mniejszości**	249 005,31	3 248 356,79
W	**Zysk (strata) netto (R – S – T +/– U)**	9 020 821,24	14 631 844,96

DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(dane jednostki)

SKONSOLIDOWANE

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)**	94 897 878,60	80 255 630,42
	- korekty błędów		
I.a.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów**	94 897 878,60	80 255 630,42
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.	**(uchylony)**		
3.	**(uchylony)**		
4.	**Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu**	55 732 033,64	43 270 291,78
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	14 556 483,97	12 461 741,86
	a) zwiększenie (z tytułu)	14 631 844,96	12 462 970,86
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)	14 631 844,96	12 451 338,64
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	- różnica z przeliczenia kapitau mniejszości	0,00	11 632,22
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	75 360,99	1 229,00
	- pokrycia straty		
	- koszt nabycia udziałów	870,00	1 229,00
	- różnica z przeliczenia kapitału mniejszości	74 490,99	0,00
	-		
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	70 288 517,61	55 732 033,64
5.	**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu**		
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

6.	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu**		
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
7.	**Różnice kursowe z przeliczenia**		
8.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu**	14 631 844,96	12 451 338,64
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	14 631 844,96	12 451 338,64
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	14 631 844,96	12 451 338,64
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	14 631 844,96	12 451 338,64
	- zwiększenia kapitału zapasowego	14 631 844,96	12 451 338,64
	-		
	-		
8.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
9.	**Wynik netto**	9 020 821,24	14 631 844,96
	a) zysk netto	9 020 821,24	14 631 844,96
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	**Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)**	103 843 338,85	94 897 878,60
III.	**Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**	103 843 338,85	94 897 878,60

DEVELOPRES SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
(dane jednostki)

SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**		
I.	**Zysk (strata) netto**	9 020 821,24	14 631 844,96
II.	**Korekty razem**	-2 175 531,98	-37 491 341,55
1.	Zyski (straty) mniejszości	249 005,31	3 248 356,79
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
3.	Amortyzacja	3 511 488,83	3 528 011,01
4.	Odpisy wartości firmy		
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy		
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 567 575,00	4 050 207,14
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-435 170,35	-319 120,04
9.	Zmiana stanu rezerw	93 372,00	-72 444,00
10.	Zmiana stanu zapasów	-34 054 691,85	-55 840 332,24
11.	Zmiana stanu należności	2 029 641,27	-1 210 220,52
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	23 915 397,71	9 156 352,16
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-52 149,90	-32 151,85
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej		
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/–II)**	6 845 289,26	-22 859 496,59
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**		
I.	**Wpływy**	2 756 400,00	544 008,13
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 722 532,97	544 008,13
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	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	33 867,03	0,00
II.	**Wydatki**	6 731 086,75	9 715 788,72
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 683 086,75	9 617 918,72
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	48 000,00	97 870,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	5 870,00
	b) w pozostałych jednostkach	48 000,00	92 000,00
	- nabycie aktywów finansowych	48 000,00	92 000,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)**	-3 974 686,75	-9 171 780,59
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**		
I.	**Wpływy**	73 928 295,17	169 123 502,88
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	5 000,00	2 500,00

2.	Kredyty i pożyczki	62 923 295,17	139 023 589,88
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	11 000 000,00	30 000 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	97 413,00
II.	**Wydatki**	70 573 617,26	140 420 884,31
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	2 981 000,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	3 050 541,12	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	58 913 104,00	66 064 402,62
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	431 128,66	506 942,05
8.	Odsetki	3 170 206,08	5 868 539,64
9.	Inne wydatki finansowe	8 637,40	0,00
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)**	3 354 677,91	28 702 618,57
D.	**Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/–B.III+/–C.III)**	6 225 280,42	-3 328 658,61
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:**	6 225 280,42	-3 328 658,61
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**	30 374 026,43	33 702 685,04
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F+/–D), w tym:**	36 599 306,85	30 374 026,43
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	29 730 200,25	17 799 577,12

Nazwa (firma)
Grupa Kapitałowa Developres sp. z o.o.

Liczba dołączonych opisów: 1	Liczba dołączonych plików: 1

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla skonsolidowanych jednostek

Dodatkowe informacje i objaśnienia SSF Developres sp. z o.o.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEVELOPRES SP. Z O.O. ZA 2020 R

1.

1) dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych;

Kapitał zakładowy Developres sp. z o.o. wynosi 24.534.000,00 zł.

	Liczba udziałów	Wart. nominalna
Ryszard Walas:	28.768	14.384.000,00 zł
Alina Winnicka-Walas:	7.566	3.783.000,00 zł
Radosław Walas:	1.367	683.500,00 zł
Ewa Walas:	1.367	683.500,00 zł

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.

Developres sp. z o.o. posiada:

- 90,91% udziałów w Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o.
  Nastąpiła zmiana struktury udziałów w 2020 r bowiem Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. przejęło w trybie art. 492 par.1 K.S.H Sky Brands sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. W skutek połączenia dokonane zostało podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 500 zł poprzez utworzenie 10 nowych udziałów, które objęte zostały przez 100% udziałowca Sky Brands (Rywal sp. z o.o. sp.k)
- 90% akcji w Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.
- 60% udziałów w Developres Bella Dolina I Sp. z o.o.
- 50% udziałów w Developres Bella Dolina II Sp. z o.o.
- 100% udziałów w Developres Zielona Energia sp. z o.o.

2) kwotę wartości firmy lub ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia, wyjaśnienie okresu ich odpisywania oraz wysokości dotychczas dokonanych

odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana;

Wartość przejętej firmy przez Developres Zarządzanie i Administracja sp. z o.o. wynosi 1.618.787,50 zł., ustalona jako różnica pasywów i aktywów spółki przejętej. Nie można wiarygodnie oszacować okresu ekonomicznej użyteczności. Okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych ustalono na 5 lat., amortyzacja metodą liniową i obciąża koszty operacyjne. Dotychczasowe odpisy amortyzacyjne: 107.919,16 zł.

3) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy; informacje te pomija się, jeżeli jednostka dominująca sporządza skorygowany bilans porównawczy oraz skorygowany porównawczy rachunek zysków i strat;

Dane za rok poprzedni i sprawozdawczy są porównywalne.

4) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy;

Nie ma takich zdarzeń. Stan epidemii nie wpłynął w sposób istotny na sposób funkcjonowania grupy kapitałowej.

5) informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty; 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

6) 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, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;

Załącznik nr 1

7) kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości 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.

8) kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych wraz z wyjaśnieniem okresu ich odpisywania;

Nie dotyczy

9) wartość gruntów użytkowanych wieczyście przez jednostki powiązane;

Nie dotyczy

10) wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;

Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.: umowa najmu lokalu biurowego przy ul. Podpromie 10, Rzeszów. Wartość szacunkowa lokalu 1 466 650,- zł

11) liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przyznają;

Akcje Profesjonalna Liga Piłki Siatkowej, ilość akcji: 36. Wartość nominalna 36.000,00zł Wartość w cenie zakupu: 97.793,64 zł. Wycena na bz w cenie zakupu. Kapitał zakładowy PLPS SA 2 204 000,00. Akcje kwalifikuje się jako dostępne do sprzedaży.

12) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

Utworzono rezerwę na odroczony podatek dochodowy w wysokości **159.866,00 zł.**

Utworzono rezerwę na prawdopodobne koszty nagród w wysokości: **200.000,00 zł.**

Utworzono rezerwę na świadczenia emerytalne: **24.000,00**

13) dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

Odpisy na bo: 7 144,08 zł

rozwiązane odpisy: 7 144,08 zł

Stan na bz: 0,00 zł

14) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym 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

15) łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych 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)

16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku tych jednostek oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące wszelkich zobowiązań w zakresie emerytur i podobnych świadczeń;

Nie dotyczy

17) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

- ubezpieczenia:	102.861,84 zł
- reklama:	2.972,62 zł
- pozostałe:	13.932,59 zł
w tym długoterminowe:	1.026,00 zł
- VAT do odliczenia w okr. następn.	245.482,69 zł
Razem:	**365.249,74 zł**
W tym długoterminowe:	**1.026,00 zł**
Krótkoterminowe:	**364.223,74 zł**

18) w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami zostaje zaprezentowane w informacji dodatkowej; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

- Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - kredyty i pożyczki: **104.437.703,46 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: **568.164,17 zł,** w tym długoterminowe: **182.373,66 zł.**

19) 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 okresu sprawozdawczego lub odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w kapitale z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Nie dotyczy

Objaśnienia do instrumentów finansowych

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

- Akcje Profesjonalna Liga Piłki Siatkowej wycenione wg ceny nabycia, kwota 97.793,64 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

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.

- Pożyczka od osoby fizycznej w łącznej kwocie 245.476,18 zł, w tym kapitał 216.000,00 zł, odsetki naliczone: 29.476,18 zł. Oprocentowanie WIBOR 3M powiększone o 2 punkty procentowe.

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: zobowiązania krótkoterminowe – wobec jednostek powiązanych – inne prezentowana jest:

- Pożyczka od Mayland Real Estate sp. z o.o. w kwocie 180.000,00 zł, umowa z dnia 24.11.2020 r, termin spłaty 31.12.2021. Oprocentowanie WIBOR 3M powiększony o 2 punkty procentowe, odsetki naliczone niezapłacone na bz w kwocie 405,07 zł.

W pozycji bilansu inne zobowiązania finansowe z podziałem na część długo i krótkookresową prezentowane są umowy leasingowe, które tabelarycznie przedstawione są w załączniku nr 3

2. 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.

Wszystkie jednostki powiązane objęte są konsolidacją

3.

1) struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług;

Sprzedaż krajowa 100%. Przychody jednostki dominującej czyli Developres sp. z .o.o stanowią około 93% sprzedaży całej grupy

2) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;

Nie dokonano odpisów amortyzacyjnych środków trwałych, nie wymagają.

3) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;

Odpis aktualizujący wartość zapasów: 1.841.713,15 zł – do kwoty oczekiwanej ceny sprzedaży netto.

4) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;

Nie dotyczy

5) rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;

Nie dotyczy

6) dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym - o kosztach rodzajowych:

Amortyzacja:	3.403.569,67 zł
Zużycie materiałów i energii:	7.457.519,52 zł
Usługi obce:	113.708.015,78 zł
Podatki i opłaty:	1.026.504,28 zł
Wynagrodzenia:	6.110.806,24 zł
Ubezpieczenia i świadczenia:	1.273.517,85 zł
Pozostałe koszty:	4.694.595,70 zł
Razem:	**137.674.529,04 zł**

7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

Poniesione nakłady na środki trwałe w budowie w roku obrotowym wyniosły 63 500 a na środki trwałe wykorzystywane w prowadzonej działalności gospodarczej 1 055 973,57 zł. Planowane są nakłady na budowę farmy fotowoltaicznej.

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. wynosiły: 5.383.352,67 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 wynosiły: 1.055.973,57 zł

Nie poniesiono nakładów na ochronę środowiska.

Planowane nakłady na aktywa trwałe w 2021 r 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.

Przychody incydentalne: zwolnienie ze składek ZUS, pożyczka bezzwrotna w łącznej kwocie 108 121,96 zł.

4. 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: 1EUR=4,6148

5. W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej:

a) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,

- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

- cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji,

Dnia 05.08.2020 nastąpiło połączenie przez przejęcie spółki SKY BRANDS SP. Z O. O. przez spółkę DEVELOPRES ZARZĄDZANIE I ADMINISTRACJA SP. Z O. O. w trybie art. 492 par. 1 pkt. 1 K.S.H. na podstawie uchwał nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników z dnia 8.07.2020.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki SKY BRANDS SP. Z O. O. był PKD 5610A Działalność restauracji i innych stałych placówek gastronomicznych.

Przejęcie działalności gastronomicznej oraz fryzjersko-kosmetycznej pozwoli Spółce na dywersyfikację działalności i zmniejszenie w długiej perspektywie czasu ryzyka spadku przychodów. Renoma na rynku zdobyta przez Sky Brands Sp. z o.o. oraz doświadczenie jej pracowników są gwarantem sukcesu rynkowego, a przejęcie działalności przez partnera o stabilnej sytuacji finansowej umożliwia pozyskanie kapitału na dalszy rozwój.

Zostało dokonane podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 500,00 zł poprzez utworzenie 10 nowych udziałów, każdy o wartości nominalnej 50,00 zł

Aktywa netto wynoszą -1 609 650,10 zł

Wartość przejętej firmy wynosi 1 618 787,50 zł, będzie amortyzowana metodą liniową przez 5 lat i będzie obciążać pozostałe koszty operacyjne.

b) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,

- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

- 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.

6.

1) w przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, jak również wskazanie, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności;

Nie dotyczy

2) 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 przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych:

śr pien w kasie: 14 432,22 zł
śr pien na rach bankowych: 36 584 737,41 zł

śr pien w drodze: 137,22 zł
Razem: 36 599 306,85 zł

Podmiot sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono w oparciu o skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek zysków i strat, jednostkowe rachunki przepływów pieniężnych oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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 **6.152.051,03 zł**, w tym: zmiana stanu zobowiązań z tyt. nabycia środków trwałych w kwocie **6.178.889,01 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 to zwiększa w rachunku przepływów wpływy ze zbycia środków trwałych.

3) informacje o:

a) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej,

Nie dotyczy

b) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym 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 (Dz. Urz. UE L 243 z 11.09.2002, str. 1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 29, str. 609, z późn. zm.), 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

c) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną,

Zatrudnienie łączne w jednostkach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31.12.2020 r wynosiło: 47 osoby

Przeciętne zatrudnienie w 2020 r wynosiło: 39 osób

d) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów administrujących, zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne 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 jednostkach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w 2020 r wynosiło: 1.817.147,00

e) kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne, 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

f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej,

- inne usługi poświadczające,

- usługi doradztwa podatkowego,

- pozostałe usługi,

Wynagrodzenie biegłego rewidenta w 2020 r z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyniosło 5.000 zł netto

g) nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową;

Nie dotyczy

4) inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Nie ma innych informacji o transakcjach z jednostkami powiązanymi o istotnym charakterze dla oceny sprawozdania. Transakcje wewnątrz grupy stanowią zaledwie niecałe 2% przychodów ogółem.

7. W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych, należy ujawnić te informacje.

W marcu 2020 r. ogłoszono w Polsce stan pandemii w związku z koronawirusem. W marcu oraz kwietniu Spółka dominująca 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 grupy. W okresie następnym oczekuje się równie niewielkiego wpływu pandemii na działalność grupy kapitałowej.
Sytuacja grupy jest dobra i stabilna, a jej pozycja na rynku podkarpackim jest ugruntowana. Działalność grupy 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 3 690 000,00 zł.

Załączniki:

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego - 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	**52 520,90**	**0,00**	**1 620 544,50**	**0,00**	**0,00**	**1 673 065,40**	**0,00**	**1 510 868,34**
1. Koszty zak. prac rozwojowych								
2. Wartość firmy			1 618 787,50			1 618 787,50		1 510 868,34
3. Inne	52 520,90		1 757,00			54 277,90	0,00	0,00
4. Zaliczki								
II. Rzeczowe aktywa trwałe	**116 131 565,88**	**0,00**	**1 506 531,83**	**350 798,09**	**1 501 528,17**	**115 785 771,45**	**104 906 288,66**	**101 517 645,14**
1. Środki trwałe	116 023 183,36	0,00	1 055 973,57	0,00	1 483 145,65	115 596 011,28	104 797 906,14	101 327 884,97
a) grunty	4 250 435,80				39 787,42	4 210 648,38	4 250 435,80	4 210 648,38
b) budynki, lokale	106 354 678,30		350 798,09		1 077 334,37	105 628 142,02	98 781 336,54	95 519 020,83
c) urządzenia techniczne i maszyny	770 927,74		52 313,48		259 495,30	563 745,92	232 930,50	187 944,35
d) środki transportu	4 072 811,68		430 577,45			4 503 389,13	1 339 035,77	1 183 499,62
e) inne	574 329,84		222 284,55		106 528,56	690 085,83	194 167,53	226 771,79
2. Środki trwałe w budowie	90 000,00		414 298,09	350 798,09		153 500,00	90 000,00	153 500,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	18 382,52		36 260,17		18 382,52	36 260,17	18 382,52	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	**624 832,28**	**0,00**	**55 474,26**	**5 870,00**	**0,00**	**626 436,54**	**624 832,28**	**626 436,54**
1. Nieruchomości								
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00			0,00		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	624 832,28	0,00	55 474,26	5 870,00	0,00	626 436,54	624 832,28	626 436,54
a) w jednostkach powiązanych	5 870,00	0,00	0,00	5 870,00	0,00	0,00	5 870,00	0,00
- udziały i akcje	5 870,00			5 870,00		0,00	5 870,00	0,00
- inne papiery wartościowe								
- udzielone pożyczki						0,00	0,00	0,00
- 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	0,00		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	618 962,28	0,00	7 474,26	0,00	0,00	626 436,54	618 962,28	626 436,54
- udziały i akcje	97 793,64					97 793,64	97 793,64	97 793,64
- 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	**116 808 919,06**	**0,00**	**3 182 550,59**	**356 668,09**	**1 501 528,17**	**118 085 273,39**	**105 531 120,94**	**103 654 950,02**

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	**52 520,90**	**0,00**	**109 676,16**	**0,00**	**0,00**	**162 197,06**
1. Koszty zak. prac rozwojowych						
2. Wartość firmy			107 919,16			107 919,16
3. Inne	52 520,90		1 757,00			54 277,90
4. Zaliczki						
II. Rzeczowe aktywa trwałe	**11 225 277,22**	**0,00**	**3 506 200,09**	**0,00**	**463 351,00**	**14 268 126,31**
1. Środki trwałe	11 225 277,22	0,00	3 506 200,09	0,00	463 351,00	14 268 126,31
a) grunty						0,00
b) budynki, lokale	7 573 341,76		2 663 632,98		127 853,55	10 109 121,19
c) urządzenia techniczne i maszyny	537 997,24		92 987,13		255 182,80	375 801,57
d) środki transportu	2 733 775,91		586 113,60			3 319 889,51
e) inne	380 162,31		163 466,38		80 314,65	463 314,04
2. Środki trwałe w budowie						0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie						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	**11 277 798,12**	**0,00**	**3 615 876,25**	**0,00**	**463 351,00**	**14 430 323,37**

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 2 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

	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	**104 437 703,46**	**31 926 609,53**	**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 U0003325532519	0,00	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		
-	Subwencja finansowa um z 05-05-2020	3 500 000,00	3 500 000,00			
-	pożyczka od Ryszard Walas Dv ZIA	245 476,18	245 476,18			
-	Subwencja finansowa um z 11-05-2020 KS	190 000,00	190 000,00			
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 F	10 249 591,00	0,00	10 249 591,00		
c)	Inne zobowiązania finansowe	**568 164,17**	**385 790,51**	**182 373,66**		
-	Umowa leasingu nr L284810 Dv	23 240,37	23 240,37	0,00		
-	Umowa leasingu nr 285562/18/1 Dv	266 492,03	266 492,03	0,00		
-	Umowa leasingu nr L35183 Dv ZiA	166 993,46	50 109,93	116 883,53		
-	Umowa leasingu nr 372020 Dv ZiA	111 438,31	45 948,18	65 490,13		
e)	Inne	**674 134,86**	**112 274,63**	**192 290,52**	**175 223,44**	**194 346,27**
-	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
	pozostałe	32 399,83	31 373,83	342,00	342,00	342,00
	wobec jednostek pozostałych inne	**180 405,07**	**180 405,07**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	pożyczka od Mayland DV Bella I	180 405,07	180 405,07			
	OGÓŁEM	**141 025 867,96**	**57 520 949,14**	**31 954 509,85**	**12 794 312,70**	**38 756 096,27**

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 3 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego: Umowy Leasingowe

Nazwa Leasingodawcy	Numer umowy	Data Umowy	Opłata wstępna	okres trwania	Wykup	Odsetki naliczane według formuły (IRR)	umowy o wartości początkowej	spłaty kapitału	spłaty odsetek	Wycena na dzień bilansowy wg.skorygowanej ceny nabycia
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. zo. o.	L284810	09.05.2018	10%	36 miesięcy	1%	0,0568%	267 219,05	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	270 565,19	16 464,37	266 492,03
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	56093/08/2015/O	07.08.2015	10%	60 miesięcy	5%	0,4717%	49 495,13	8 793,45	209,90	0,00
Toyota Leasing Polska Sp. z o. o.	372020	04.01.2020	10%	35 miesięcy	10%	0,4075%	172 442,45	61 004,16	6 616,45	111 438,29
Mercedes-Benz Leasing Polska sp. zo. o.	L357183	27.11.2020	10%	36 miesięcy	1%	1,3150%	194 010,00	27 016,52	4 533,94	166 993,48
								449 511,18	27 903,77	568 164,17