



SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2016 ROK

Rzeszów, 26.04.2017 r.

WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2016
art. 45 ust.2 pkt 3 ustawy o rachunkowości

L.p.	Zagadnienie	Omówienie zagadnienia
1.	1) Nazwa (firma), siedziba i adres albo miejsce zamieszkania i adres, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji,	DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Siedziba: ul. Warszawska 18 35-205 Rzeszów NIP nr 8133446489 REGON nr 180108657 Rejestr Przedsiębiorców KRS nr 0000252339 Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy KRS Podstawowy przedmiot działalności: wnoszenie kompletnych budynków i budowli w celu dalszej odsprzedaży
	2) Wskazanie, czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest on umownie ograniczony	Nieograniczony
	3) Wskazanie okresu objęty sprawozdaniem finansowym,	Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało za 2016 r.
	4) Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe,	Jednostka nie sporządza łącznego sprawozdania finansowego
	5) Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na poważne zagrożenia dla kontynuowania przez nią działalności,	Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółkę co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej. Nie są znane okoliczności wskazujące na istnienie poważnych zagrożeń kontynuowania działalności przez spółkę.

P

Włoch *h -* *JP*
1

	<p>6) W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w którym nastąpiło połączenie spółek; wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów),</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>7) Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.</p>	<p>Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami załącznika nr 1 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.</p> <p>Sprawozdanie sporządzono w złotych i groszach.</p> <p>Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym.</p> <p>Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje przepisy ustawy o rachunkowości uwzględniając okres ekonomicznej użyteczności.</p> <p>Środki trwałe amortyzuje się metodą liniową.</p> <p>Wycenę produkcji w toku dokonuje się po koszcie wytworzenia powiększoną o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów.</p>

Sporządzono dnia: 26.04.2017 r.

Zarząd:

Księgowa
Dorota Filip
 Dorota Filip

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

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

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2015 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	77 084 161.57	107 190 698.03
-	od jednostek powiązanych	1 841.05	313 954.24
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	76 856 161.57	106 521 953.03
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	228 000.00	668 745.00
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	52 166 270.79	81 366 854.27
-	jednostkom powiązanim	1 841.05	466 327.85
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	51 918 588.88	80 590 795.48
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	247 681.91	776 058.79
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	24 917 890.78	25 823 843.76
D.	Koszty sprzedaży	3 889 619.18	5 530 321.29
E.	Koszty ogólnego zarządu	4 111 831.38	6 402 074.57
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	16 916 440.22	13 891 447.90
G.	Pozostałe przychody operacyjne	675 859.27	1 529 040.50
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		877 875.10
II.	Dotacje	7 875.00	9 000.00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	667 984.27	642 165.40
H.	Pozostałe koszty operacyjne	1 345 217.76	443 719.58
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 000 000.00	133 444.00
III.	Inne koszty operacyjne	345 217.76	310 275.58
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	16 247 081.73	14 976 768.82
J.	Przychody finansowe	214 435.19	62 856.57
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:	214 435.19	62 856.57
-	od jednostek powiązanych		918.25
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
-	w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
K.	Koszty finansowe	57 386.66	3 065 226.42
I.	Odsetki, w tym:	56 825.26	3 054 940.11
-	dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
-	w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	561.40	10 286.31
L.	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	16 404 130.26	11 974 398.97
M.	Podatek dochodowy	3 145 651.00	2 272 904.00
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
O.	Zysk (strata) netto (L-M-N)	13 258 479.26	9 701 494.97

Rzeszów, 26.04.2017 r.

Sporządził:
Dorota Filip

Księgowa
Dorota Filip
Dorota Filip

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

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

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

31.12.2016

AKTYWA		31.12.2015	31.12.2016	PASywa		31.12.2015	31.12.2016
stan na dzień				stan na dzień			
A. AKTYWA TRWAŁE		62 734 305,32	71 036 933,91	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		58 411 323,24	68 112 818,21
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:		20 618 843,98	38 677 323,24
2. Wartość firmy				- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
3. Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				- z tytułu aktualizacji wartości godzwej			
II. Rzeczowe aktywa trwałe		61 667 596,32	69 730 979,61	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			
1. Środki trwałe		61 503 592,18	69 656 560,21	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		2 161 301,92	2 048 047,26	- na udziału (akcje) własne			
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		57 894 242,96	66 290 540,52	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych			
c) urządzenia techniczne i maszyny		151 084,80	220 001,92	VI. Zysk (strata) netto		13 258 479,26	9 701 494,97
d) środki transportu		1 199 281,97	1 947 655,20	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
e) inne środki trwałe		97 600,53	149 315,31	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		124 793 916,25	128 369 530,26
2. Środki trwałe w budowie		17 800,00	4 812,00	I. Rezerwy na zobowiązania		274 686,00	242 799,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		146 204,14	69 607,40	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		53 666,00	92 799,00
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych				- długoterminowa			
2. Od pozostałych jednostek				- krótkoterminowa		221 000,00	150 000,00
3. Od pozostałych jednostek				3. Pozostałe rezerwy		221 000,00	150 000,00
IV. Inwestycje długoterminowe		556 917,00	581 564,40	- długoterminowe			
1. Nieruchomości				- krótkoterminowe		221 000,00	150 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne							
3. Długoterminowe aktywa finansowe		556 917,00	581 564,40				
a) w jednostkach powiązanych		96 917,00	96 917,00				
b) w pozostałych jednostkach							
c) w pozostających jednostkach							
d) w jednostkach powiązanych		460 000,00	484 647,40				
e) w pozostałych jednostkach							
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		509 792,00	724 389,00	II. Zobowiązania długoterminowe		40 980 259,07	23 585 994,60
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		509 792,00	724 389,00	1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe				2. Wobec pozostałych jednostek		40 980 259,07	23 585 994,60
B. AKTYWA OBROTOWE		120 470 934,17	125 445 415,46	a) kredyty i pożyczki		485 157,00	7 787 381,60
I. Zapasy		112 986 276,97	111 277 036,08	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		40 000 000,00	15 000 000,00
1. Materiały				c) inne zobowiązania finansowe		532 988,01	594 424,17
2. Półprodukty i produkty w toku		77 537 427,69	43 734 863,62	d) zobowiązania wekslowe			
3. Produkty gotowe		12 528 442,73	42 049 588,50	e) inne		12 114,06	194 188,83
4. Towary		22 920 406,35	25 338 653,61	III. Zobowiązania krótkoterminowe		83 538 971,18	103 026 591,84
5. Zaliczki na dostawy		1 583 099,85	1 187 025,54	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		15 103,28	53 706,29
1. Należności od jednostek powiązanych		492,00	59 117,99	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		15 103,28	53 706,29
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		492,00	59 117,99	- do 12 miesięcy			
- do 12 miesięcy				b) inne			
- powyżej 12 miesięcy				2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		68 523 867,90	102 972 885,55
b) inne				a) kredyty i pożyczki		21 586 792,11	11 487 412,15
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada		0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		985 800,00	26 032 020,55
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe		493 177,87	780 879,90
- do 12 miesięcy				d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		12 863 178,27	11 820 176,65
- powyżej 12 miesięcy				- do 12 miesięcy			
b) inne				- powyżej 12 miesięcy			
3. Zobowiązania w tytułach publicznych				e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		45 068 494,75	46 353 381,21
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:				f) zobowiązania wekslowe			
- do 12 miesięcy				g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		2 330 122,89	579 183,64
- powyżej 12 miesięcy				h) z tytułu wygaśnień		205 810,86	284 978,44
b) inne				i) inne		50 491,15	5 624 853,01
III. Inwestycje krótkoterminowe		5 431 360,29	12 692 653,38	4. Fundusze specjalne			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		5 431 360,29	12 692 653,38				
a) w jednostkach powiązanych							
b) w pozostałych jednostkach							
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		5 431 360,29	12 692 653,38				
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		4 298 643,59	4 655 708,05				
- inne środki pieniężne		1 132 716,70	8 036 945,33				
d) inne aktywa pieniężne							
2. Inne inwestycje krótkoterminowe							
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		470 197,06	288 700,46				
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY							
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE							
AKTYWA RAZEM		183 205 239,49	196 482 348,47	PASYWA RAZEM		183 205 239,49	196 482 348,47

Rzeszów, 26.04.2017 r.

Sporządził:
Dorota Filip

Księgowa
Dorota Filip
Dorota Filip

Zarządził:

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

Developres sp. z o.o.
Przewodniczący Zarządu
Ryszard Walas

Developres sp. z o.o.
Członek Zarządu
Agata Martoń

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH		01.01.2015 31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		-4 050 052.65	13 604 839.10
I.	Zysk (strata) netto	13 258 479.26	9 701 494.97
II.	Korekty razem	-17 308 531.91	3 903 344.13
	1. Amortyzacja	481 718.00	2 156 427.06
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	55 860.52	3 028 025.90
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-877 875.10
	5. Zmiana stanu rezerw	102 947.00	-31 887.00
	6. Zmiana stanu zapasów	-21 000 880.70	535 514.76
	7. Zmiana stanu należności	947 910.55	396 074.31
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 211 738.29	-1 258 558.67
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-107 825.57	-44 377.13
	10. Inne korekty		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-4 050 052.65	13 604 839.10
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		-36 243 584.28	-2 398 900.77
I.	Wpływy	0.00	3 724 845.08
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		3 723 926.83
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	0.00	918.25
	a) w jednostkach powiązanych		918.25
	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	36 243 584.28	6 123 745.85
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	36 243 584.28	6 123 745.85
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	0.00	0.00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0.00	0.00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
	4. Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-36 243 584.28	-2 398 900.77
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		40 382 518.54	-3 944 645.24
I.	Wpływy	78 709 792.67	20 820 215.30
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instr. kap. oraz dopłat do kapitału		
	2. Kredyty i pożyczki	39 661 825.17	19 294 793.75
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	39 047 967.50	
	4. Inne wpływy finansowe		1 525 421.55
II.	Wydatki	38 327 274.13	24 764 860.54
	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	37 840 628.92	22 021 949.11
	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	430 784.69	721 340.43
	8. Odsetki	55 860.52	2 021 571.00
	9. Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	40 382 518.54	-3 944 645.24
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)		88 881.61	7 261 293.09
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych,		88 881.61	7 261 293.09
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu		5 342 478.68	5 431 360.29
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym		5 431 360.29	12 692 653.38
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	1 132 716.70	8 029 685.32

Developres
Sp. z o.o.
Członek Zarządu

Rafał Maroń

Developres
Sp. z o.o.
Przewodniczący Zarządu

Ryszard Walas

Developres
Sp. z o.o.
Członek Zarządu

mgr inż. Radosław Walas

Rzeszów, 26.04.2017 r.

Sporządził:
Dorota Filip

Księgowa
Dorota Filip
Dorota Filip

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM za okres od 1.01.2016 do 31.12.2016 r.

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01.2015	01.01.2016
		31.12.2015	31.12.2016
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	45 152 843.98	58 411 323.24
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	45 152 843.98	58 411 323.24
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	24 534 000.00	24 534 000.00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0.00	0.00
	a) zwiększenia (z tytułu)	0.00	0.00
	- utworzenie nowych udziałów (emisji akcji)		
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0.00	0.00
	- 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	10 536 302.66	20 618 843.98
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	10 082 541.32	13 258 479.26
	a) zwiększenia (z tytułu)	10 082 541.32	13 258 479.26
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)	10 082 541.32	13 258 479.26
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	-		
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0.00	0.00
	- pokrycia straty		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	20 618 843.98	33 877 323.24
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0.00	0.00
	a) zwiększenia (z tytułu)	0.00	0.00
	-		
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0.00	0.00
	- zbycia środków trwałych		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0.00	0.00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenia (z tytułu)	0.00	0.00
	-		
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0.00	0.00
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0.00	0.00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	10 082 541.32	13 258 479.26
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	10 082 541.32	13 258 479.26
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	10 082 541.32	13 258 479.26
	a) zwiększenia (z tytułu)	0.00	0.00
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	b) zmniejszenia (z tytułu)	10 082 541.32	13 258 479.26
	- pokrycia straty		
	- zasilenie kapitału zapasowego	10 082 541.32	13 258 479.26
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	0.00	0.00
	a) zwiększenia (z tytułu)	0.00	0.00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	b) zmniejszenia (z tytułu)- rozliczenie		
	-		
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	13 258 479.26	9 701 494.97
	a) zysk netto	13 258 479.26	9 701 494.97
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	58 411 323.24	68 112 818.21
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	58 411 323.24	68 112 818.21

Rzeszów, 26.04.2017 r.

Sporządził:
Dorota Filip

Księgowa
Dorota Filip
Dorota Filip

Developres

Sp. z o.o.

Członek Zarządu

Ryszard Walas

Developres

Sp. z o.o.

Prezes Zarządu

Ryszard Walas

Developres

Sp. z o.o.

Członek Zarządu

mgr inż. Radosław Walas

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2016 R.

Wyniki finansowe.

Okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. był jedenastym rokiem obrotowym Spółki. W tym okresie przychody netto ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 107.190.698,03 zł (wzrost o 39% w stosunku do roku poprzedniego), a Spółka wypracowała zysk netto w kwocie 9.701.494,97 zł (spadek o 27% w stosunku do 2015 roku). Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniosła 196.482.348,47 zł.

Rok 2016 był rekordowy dla Spółki, zarówno pod względem poziomu sprzedaży (podpisanych aktów notarialnych), jak i przedsprzedaży. W okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2016 roku Spółka odnotowała łączną przedsprzedaż w ilości 611 lokali mieszkalnych (350 w 2015 r., wzrost o ponad 74%) oraz łączną sprzedaż w ilości 451 lokali mieszkalnych (317 w 2015 r., wzrost o ponad 42%).

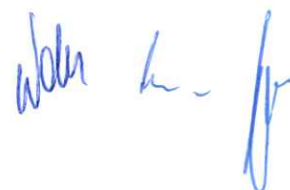
W 2016 r. Developres osiągnął niższe marże niż w 2015 roku, do czego przyczyniły się przede wszystkim wyższe koszty sprzedanych produktów związane z rozpoznaniem w wyniku lokali z projektów o wyższych kosztach wytworzenia. Kolejnymi czynnikami mającymi wpływ na spadek marż w 2016 r. były rosnące koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu, które wynikają z dynamicznego wzrostu skali działalności Spółki. Dodatkowo, w 2016 r. pojawiły się koszty związane z oddaniem do użytkowania i utrzymaniem biurowca SkyRes Warszawska.

Działalność Spółki.

W 2016 r. zakończono budowy i przekazano klientom następujące inwestycje: budynek F (VII etap Osiedla Zawiszy), budynki oznaczone symbolami H i I (VIII etap Osiedla Zawiszy), a także budynek B w Rzeszowie przy ul. Siemieńskiego (I etap osiedla Nad Wisłokiem).

W 2016 r. Spółka rozpoczęła z kolei realizację IX i X etapu Osiedla Zawiszy (308 lokali mieszkalnych w 8 budynkach) oraz kolejnych dwóch budynków mieszkalnych (314 lokali mieszkalnych) w ramach kompleksu SkyRes. Zakończenie budowy IX i X etapu planowane jest na 2017 r., natomiast koniec budowy II etapu SkyRes to połowa 2018 r.

Na przełomie 2016 i 2017 r. rozpoczęto także budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zacisznej w Rzeszowie (240 lokali mieszkalnych). Planowany termin zakończenia budowy do koniec 2018 r.



W 2016 r. Spółka osiągnęła porozumienie z Mayland Real Estate Sp. z o.o. w zakresie współpracy w formule joint-venture przy realizacji I etapu osiedla Bella Dolina – dwóch budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 154 lokali mieszkalnych. Docelowo, w ramach osiedla Bella Dolina, na terenie o powierzchni ok. 10 ha planowane jest wybudowanie ponad 1.800 lokali mieszkalnych w 22 budynkach. Owocem w/w porozumienia było podpisanie w dniu 25 stycznia 2017 r. z Mayland Real Estate Sp. z o.o. umowy spółki celowej Developres Bella Dolina I Sp. z o.o. Udział Spółki w kapitale zakładowym spółki celowej wynosi 67%.

W maju 2016 r. Spółka zawarła jeden z największych kontraktów najmu w historii rzeszowskiego rynku biurowego – Deloitte CE Business Services Sp. z o.o. wynajęła w biurowcu SkyRes Warszawska 2.550 m² z opcją dalszej ekspansji. Powierzchnia ta stanowi ponad 10% dostępnej powierzchni w ramach pierwszej inwestycji biurowej Spółki.

W 2016 r. Spółka kontynuowała szeroko zakrojoną kampanię reklamową. Tradycyjnie, duży nacisk położony został na reklamę w prasie lokalnej oraz na billboardach reklamowych na terenie miasta Rzeszowa i całego Podkarpacia. Podobnie jak w poprzednich latach w ramach współpracy z Gazetą Codzienną „NOWINY” rozstrzygnięty został konkurs „Mieszkanie za czytanie”, w którym główną nagrodą było mieszkanie wybudowane przez Spółkę. W 2016 r. bardzo mocno rozwijano szeroko pojętą reklamę w Internecie, szczególnie w mediach społecznościowych.

W związku z komercjalizacją inwestycji biurowej Spółka intensywnie wykorzystywała nośniki reklamy dostosowane do specyfiki inwestycji, m.in. reklamę w specjalistycznych czasopismach, sponsoring konferencji branżowych, itp.

Ważnym elementem reklamy i budowania wizerunku Spółki był sponsoring żeńskiej drużyny piłki siatkowej, która występuje w ekstraklasie pod nazwą Developres SkyRes Rzeszów.

Finansowanie działalności.

Na przełomie lutego i marca 2015 r. Spółka uplasowała dwie emisje (seria A i seria B) obligacji o łącznej wartości 40 mln zł. Termin wykupu obligacji serii A to niezmiennie 6 marca 2018 r.

W dniu 9 lutego 2016 roku doszło do zmiany warunków emisji obligacji serii B. W ramach wprowadzonych zmian dzień wykupu obligacji zmieniony został z 27 maja 2016 r. na dzień 26 maja 2017 roku.

W dniu 17 lutego 2017 r. Spółka dokonała emisji 35.000 obligacji serii C o wartości nominalnej 35 mln zł. Większość środków pozyskanych z emisji wykorzystana została do

dokonania przedterminowego wykupu całej serii B obligacji o wartości nominalnej 25 mln zł.

Poniższa tabela prezentuje aktualne zestawienie obligacji wyemitowanych przez Spółkę.

Seria	Wartość emisji (mln PLN)	Data emisji	Data wykupu	Rynek notowań
A	15,0	2015-03-06	2018-03-06	BondSpotASO
C	35,0	2017-02-17	2018-05-28	-

Realizowane projekty mieszkaniowe finansowane są na bieżąco celowymi kredytami bankowymi, a obsługa przyznanych kredytów przebiega bez zakłóceń.

Przewidywany rozwój.

W 2017 r. przewiduje się zakończenie realizacji 8 budynków na Osiedlu Zawiszy (IX i X etap) i kontynuację prac przy budowie inwestycji przy ul. Zacisznej oraz w ramach kompleksu SkyRes. Planowane jest jednocześnie rozpoczęcie budowy kolejnych etapów osiedla Nad Wisłokiem oraz I etapu osiedla Bella Dolina.

Ważnym zadaniem dla Spółki w 2017 r. będzie dalsza komercjalizacja budynku biurowego SkyRes Warszawska.

Rzeszów, 26 kwietnia 2017 r.

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

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

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

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2016
art. 45 ust.2 pkt 3 oraz art. 48 ustawy o rachunkowości**

L.p.	Zagadnienie	Omówienie zagadnienia
Część I – Objasnienia do bilansu		
1	1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia;	Załącznik nr 1
	2) Kwotę dokonywanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizacyjnych wartość aktywów trwałych, odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;	Nie dotyczy
	3) Kwotę zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także okresu ich sumowania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;	Nie dotyczy
	4) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto;	Nie dotyczy
	5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;	Nie dotyczy
	6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie 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 i dzieli się na 49.068 udziałów po 500,00 zł każdy. Ryszard Walas: 28.768 udziałów Alina Walas: 17.566 udziałów Radosław Walas: 1.367 udziałów Ewa Walas-Kaźmierczak: 1.367 udziałów

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 9.701.494,97 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 92.799,00 zł . Utworzono rezerwę na prawdopodobne koszty nagród w wysokości: 150.000,00 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 4
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;	- Zabezpieczeniem spłaty kredytów w wysokości 19.294.793,75 zł są hipoteki ustanowione na rzecz ALIOR BANK SA na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Architektów przy ul. Warszawskiej oraz przy ul. Zacisznej, - Zabezpieczeniem spłaty obligacji w wysokości 41.032.020,55 zł jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym SkyRes Warszawska,
14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych;	Czynne rozliczenia międzyokresowe: - ubezpieczenia: 98.526,12 zł - reklama: 8.457,17 zł - pozostałe: 15.060,00 zł -VAT do odliczenia w okresie następnym 166.657,17 zł Rozliczenia międzyokresowe przychodów: Razem: 288.700,46 zł

f

Wadek h. 2

<p>15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na części długoterminową i krótkoterminową;</p>	<p>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - kredyty i pożyczki: 19.294.793,75 zł, w tym długoterminowe: 7.797.381,60 zł.</p> <p>Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych: 41.032.020,55 zł, w tym długoterminowe: 15.000.000,00 zł.</p> <p>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek - inne zobowiązania finansowe: 1.375.304,07 zł, w tym długoterminowe: 594.424,17 zł.</p>
<p>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;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej.</p>	<p>Nie dotyczy</p>

Część II – Objaśnienia do rachunku zysków i strat

<p>1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów;</p>	<p>Przychody w 100% kraj</p>
<p>2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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; 	<p>Załącznik nr 3</p>
<p>3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;</p>	<p>Nie dokonywano odpisów aktualizujących środki trwałe</p>
<p>4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;</p>	<p>Dokonano odpisu aktualizującego wartość produktów na kwotę 133.444,00 zł.</p>
<p>5) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;</p>	<p>Nie dotyczy</p>

F

Handwritten signature

Handwritten signature

6)	Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	Załącznik nr 2
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
8)	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;	Odsetki i prowizję zwiększające wartość produktów poniesione w 2016 r. wyniosły 1.635.340,60 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 2016 r. wyniosły 13.065.862,08 zł. Planowane nakłady na aktywa trwałe w 2016 wynoszą 3.500.000,00 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

Część III – Objasnienia dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych

1)	Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.	Nie dotyczy
----	--	-------------

Część IV – Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

1)	Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.	Zmiana stanu zapasów różni się w rachunków przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę 1.173.726,13 zł stanowiącą obroty wewnętrzne. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych różni się w rachunku przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę -5.441.636,71 zł , w tym: zobowiązania na 31.12.2016 z tyt. Nabycia środków trwałych w kwocie -5.623.711,48 zł oraz zmianę stanu zobowiązań długoterminowych innych w kwocie 182.074,77 zł Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych różni się w rachunków przepływów pieniężnych od zmiany stanu z bilansu o kwotę 1.525.421,55 zł dofinansowanie do robót wykończeniowych.
----	--	---

Część V – Objasnienie dotyczące zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych

1)	Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
----	--	-------------

F

ndm k.

<p>2) Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, 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 powiązаныmi 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;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>3) Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;</p>	<p>Zatrudnienie na dzień 31.12.2016 r. wynosiło 26 osób. Przeciętne zatrudnienie w 2016 r. wynosiło 24 osoby.</p>
<p>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;</p>	<p>Wynagrodzenie zarządu z tytułu pełnienia funkcji w 2016 r. wyniosło: 1.156.800,00 zł.</p>
<p>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;</p>	<p>Nie dotyczy</p>

f

Wah L.

<p>6) Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:</p> <p>a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,</p> <p>b) inne usługi poświadczające,</p> <p>c) usługi doradztwa podatkowego,</p> <p>d) pozostałe usługi.</p>	<p>Wynagrodzenie biegłego rewidenta w 2016 r. wyniosło 10.000 zł netto.</p>
--	---

Część VI – Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń

<p>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;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>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;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>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;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.</p>	<p>Nie dotyczy</p>

f





Część VII – Objaśnienie powiązań kapitałowych

<p>1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:</p> <p>a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,</p> <p>b) procentowym udziale,</p> <p>c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,</p> <p>d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,</p> <p>e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,</p> <p>f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,</p> <p>g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;</p>	<p>Przychody od jednostek powiązanych: 313 954,24 zł</p> <p>Koszty od jednostek powiązanych: 466 327,85 zł</p> <p>Należności od jednostek powiązanych: 59 117,39 zł</p> <p>Zobowiązania od jednostek powiązanych: 53 706,29 zł</p>
<p>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,</p>	<p>Developres – Zarządzenie i Administracja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (100% udziałów)</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi - na dzień 31.12.2016 r. - 452 324,19 zł,</p> <p>Zysk (strata) netto: 95 239,54 zł</p> <p>Klub Sportowy Developres Rzeszów Spółka Akcyjna (90% akcji).</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi na dzień 31.12.2016 r. - 90 823,33 zł,</p> <p>Zysk (strata) netto: 24 260,74 zł</p>

F

Nadu k.

<p>4) Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:</p> <p>a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,</p> <p>b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,</p> <p>c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;</p>	<p>Dane finansowe jednostek zależnych są nie istotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego. Jednostka spełnia warunki art. 58 ustawy o rachunkowości. Sumy bilansowe jednostek zależnych razem na 31-12-2016 są mniejsze od 1% sumy bilansowej jednostki dominującej.</p> <p>Developres Zarządzanie i Administracja Sp. z o. o.:</p> <p>Przychody netto ze sprzedaży za wyniosły: - 2015 - 505.890,76 zł, - 2016- 1.115.551,44 zł.</p> <p>Przychody finansowe wyniosły: - 2015 - 3.364,91 zł, - 2016 – 665,27 zł.</p> <p>Wynik finansowy netto wyniósł: - 2015 - 95.239,54 zł, - 2016- 232.122,35 zł.</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi: - na dzień 31.12.2015 r. - 220 201,84 zł, w tym: Kapitał (fundusz) podstawowy: 5 000,00 zł, Kapitał (fundusz) zapasowy: 119 962,30 zł, Zysk (strata) netto: 95 239.54 zł, - na dzień 31.12.2016 r. - 452 324,19 zł, w tym: Kapitał (fundusz) podstawowy 5 000,00 zł, Kapitał (fundusz) zapasowy: 215 201,84 zł, Zysk (strata) netto: 232 122,35 zł.</p> <p>Wartość aktywów wyniosła: - 2015 - 355 360,65 zł, - 2016 - 1 319 585,20 zł.</p> <p>Przeciętne roczne zatrudnienie: - 2015 - 3 osoby, - 2016 – 5 osób.</p> <p>Klub Sportowy Developres Rzeszów S.A.:</p> <p>Przychody netto ze sprzedaży za wyniosły: - 2015 - 3 405 050,16 zł, - 2016 - 3 799 534,38 zł.</p> <p>Przychody finansowe wyniosły: - 2015 – 0,80 zł, - 2016 – 0,00 zł.</p> <p>Wynik finansowy netto wyniósł: - 2015 - 33 781,42 zł, - 2016 - 24 260,74 zł.</p> <p>Kwota kapitału (funduszu) własnego wynosi: - na dzień 31.12.2015 r. - 115 084,07zł, w tym: Kapitał (fundusz) podstawowy: 100 000,00 zł, Zysk (strata) z lat ubiegłych: - 248 865,49 zł, Zysk (strata) netto: 33 781,42 zł, - na dzień 31.12.2016 r. - 90 823,33 zł, w tym: Kapitał (fundusz) podstawowy: 100 000,00 zł, Kapitał (fundusz) zapasowy: - 215 084,07 zł, Zysk (strata) netto: 24 260,74 zł.</p> <p>Wartość aktywów wyniosła: - 2015 - 392 159,64 zł, - 2016 - 374 307,23 zł.</p> <p>Przeciętne roczne zatrudnienie wyniosło: - w 2015 r. - 2 osoby, - w 2016 r. – 2 osoby.</p> <p>Jednostki stosują krajowe standardy rachunkowości.</p>
---	---

P

Woln k - [signature]

	<p>5) Informacje o:</p> <p>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,</p> <p>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;</p>	Nie dotyczy
	<p>6) Informację o nazwie, adresie siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formie prawnej każdej z jednostek, w których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową;</p>	Nie dotyczy

Część VIII - Informacje o połączeniu spółek

	<p>1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:</p> <p>a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,</p> <p>b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,</p> <p>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;</p>	Nie dotyczy
	<p>2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:</p> <p>a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,</p> <p>b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,</p> <p>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.</p>	Nie dotyczy

Część IX - Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności spółki

	<p>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.</p>	Nie są znane poważne zagrożenia kontynuowania działalności.
--	---	---

F

Wolny *h.* *ff*

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.	Nie dotyczy

Sporządzono dnia 26.04.2017 r.

Zarząd:

Księgowa
Joanna Filip
 Eksperta Filin

Developres Sp. z o.o.
 Członek Zarządu

Rafał Mardoń

Developres Sp. z o.o.
 Prezes Zarządu

Ryszard Walas

Developres Sp. z o.o.

Członek Zarządu

mgr inż. Radosław Walas

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	345 600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	345 600.00	0.00	0.00
1. Koszty zak. prac rozwojowych								
2. Wartości firmy								
3. Inne	345 600.00					345 600.00	0.00	0.00
4. Zaliczki								
II. Rzeczowe aktywa trwałe	62 757 972.49	0.00	25 728 709.13	12 662 847.05	3 279 719.28	72 544 115.29	61 667 596.32	69 730 979.61
1. Środki trwałe	62 593 968.35	0.00	13 155 446.82	0.00	3 279 719.28	72 469 695.89	61 503 592.18	69 656 560.21
a) grunty	2 161 301.92		35 490.30		147 744.96	2 049 047.26	2 161 301.92	2 049 047.26
b) budynki, lokale	58 079 954.88		11 445 157.30		2 717 328.39	66 807 783.79	57 894 242.96	65 290 540.52
c) urządzenia techniczne i maszyny	342 544.80		304 679.46		158 000.00	489 224.26	151 084.80	220 001.92
d) środki transportu	1 804 865.83		1 185 426.36		216 650.00	2 773 642.19	1 199 281.97	1 947 655.20
e) inne	205 300.92		184 693.40		39 995.93	349 998.39	97 680.53	149 315.31
2. Środki trwałe w budowie	17 800.00		12 503 654.91	12 516 642.91		4 812.00	17 800.00	4 812.00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	146 204.14		69 607.40	146 204.14		69 607.40	146 204.14	69 607.40
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	556 917.00	0.00	125 565.65	0.00	100 918.25	581 564.40	556 917.00	581 564.40
1. Nieruchomości								
2. Wartości niematerialne i prawne	0.00		0.00			0.00		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	556 917.00	0.00	125 565.65	0.00	100 918.25	581 564.40	556 917.00	581 564.40
a) w jednostkach powiązanych	96 917.00	0.00	100 918.25	0.00	100 918.25	96 917.00	96 917.00	96 917.00
- udziały i akcje	96 917.00					96 917.00	96 917.00	96 917.00
- inne papiery wartościowe								
- udzielenie pożyczki								
- inne			100 918.25		100 918.25	0.00	0.00	0.00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- udziały i akcje								
- inne papiery wartościowe								
- udzielenie pożyczki								
- inne								
c) w pozostałych jednostkach	460 000.00	0.00	24 647.40	0.00	0.00	484 647.40	460 000.00	484 647.40
- udziały i akcje								
- inne papiery wartościowe								
- udzielenie pożyczki								
- inne								
4. Inne inwestycje długoterminowe								
RAZEM AKTYWA TRWAŁE	63 660 489.49	0.00	25 854 274.78	12 662 847.05	3 380 637.53	73 471 279.69	62 224 513.32	70 312 544.01

P

Woln
K

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

Nazwa składnika	Umożnienie - Amortyzacja					Stan na koniec roku
	Stan na początek roku	Aktualizacja	Amortyzacja za rok	Inne zwiększenia	Zmniejszenia	
I. Wartości niematerialne i prawne	345 600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	345 600.00
1. Koszty zak. prac rozwojowych						
2. Wartość firmy						
3. Inne	345 600.00					345 600.00
4. Zaliczki						
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 090 376.17	0.00	2 156 427.06	0.00	433 667.55	2 813 135.68
1. Środki trwałe	1 090 376.17	0.00	2 156 427.06	0.00	433 667.55	2 813 135.68
a) grunty	0.00					0.00
b) budynki, lokale	185 711.92		1 497 773.09		166 241.74	1 517 243.27
c) urządzenia techniczne i maszyny	191 460.00		110 942.28		33 179.94	269 222.34
d) środki transportu	605 583.86		437 053.13		216 650.00	825 986.99
e) inne	107 620.39		110 658.56		17 595.87	200 683.08
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,						
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	1 435 976.17	0.00	2 156 427.06	0.00	433 667.55	3 158 735.68

4

Wolna
K
P

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1	Zysk brutto	11 974 398.97 zł
2	Dochody wyłączone spod opodatkowania (-)	
3	Przychody księgowe nie wliczane do podstawy opodatkowania (-)	- 11 283.73 zł
4	Przychody księgowe przejściowo nie stanowiące przychodu podatkowego (-)	45 005.14 zł
5	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach (+)	315 883.54 zł
6	Przychody podatkowe nie ujęte w wyniku (+)	
7	Koszty księgowe trwale nie stanowiące kosztu uzyskania przychodów (+)	545 993.99 zł
8	Koszty księgowe przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania przychodów (+)	1 512 574.82 zł
9	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania ale nie ujęte w wyniku (-)	- 1 492 322.64 zł
10	Darowizny uznane podatkowo (-)	- 4 000.00 zł
11	Część straty podatkowej z lat ubiegłych (-)	
12	Ulga inwestycyjna (-)	
13	Podstawa opodatkowania	12 886 250 zł
14	Podatek dochodowy	2 448 388 zł

ƒ

h - wdkh f

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Rok	
		obrotowy	poprzedzający
1	Amortyzacja	2 156 427.06	481 718.00
2	Zużycie materiałów i energii	5 876 084.44	4 196 784.79
3	Usługi obce	71 643 218.35	69 542 214.33
4	Podatki i opłaty	822 326.94	145 416.12
5	Wynagrodzenia	4 327 075.40	2 773 507.57
6	Ubezpieczenia i inne świadczenia	480 677.65	276 986.67
7	Pozostałe koszty rodzajowe	4 243 133.13	3 033 563.40
	Ogółem 1-7	89 548 942.97	80 450 190.88
8	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	1 173 726.13	649 603.29

7

Wsk *sk* *sk*

Dodatkowe informacje i objaśnienia - załącznik nr 4

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					
- Umowa kredytowa nr U0003073686664	5 200 000.00	2 400 000.00	2 800 000.00		
- Umowa kredytowa nr U0003140015402	4 997 381.60		4 997 381.60		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych					
- emisja obligacji sera A	15 000 000.00		15 000 000.00		
c) Inne zobowiązania finansowe					
- Umowa leasingu nr 6876072-1215-03662	84 680.80	70 484.87	14 195.93		
- Umowa leasingu nr L209790	179 165.07	103 927.47	75 237.60		
- Umowa leasingu nr 6876072-1216-00322	123 524.10	60 552.54	62 971.56		
- Umowa leasingu nr 314536-AF-0	83 311.60	33 090.88	50 220.72		
- Umowa leasingu nr 836062-ST-0	127 065.90	48 769.36	78 296.54		
- Umowa leasingu nr 223547	508 414.43	194 912.62	313 501.81		
e) Inne					
- Zob wynikające z decyzji GE-I-6622/598/14 dot. Opłat z tyt. Użytkowania gruntów na cele nierolnicze	12 114.06	1 514.26	3 028.52	3 028.52	4 542.76
- Kaucje otrzymane od kontrahentów	183 589.03		21 000.00	124 748.72	37 840.31
OGÓŁEM	26 499 246.59	2 913 252.00	23 415 834.28	127 777.24	42 383.07

*

Wdm

[Signature]