

DOMESTA Spółka z o.o.
80-298 GDAŃSK, ul. Budowlanych 68B
tel.: 58 349-56-65
NIP 584 020 15 94, KRS 61417

DOMESTA SPÓŁKA Z O.O. GDAŃSK

80-298 GDAŃSK UL: BUDOWLANYCH 68 B

Sprawozdanie Zarządu
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020r.

I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI ZA ROK 2020.

W ROKU SPRAWOZDAWCZYM 2020 ZARZĄD PRACOWAŁ W SKŁADZIE:

-PRZEMYSŁAW MARASZEK - PREZES ZARZĄDU
- EDMUND SCHULKE - CZŁONEK ZARZĄDU
- Zygmunt MULEWSKI - CZŁONEK ZARZĄDU

DNIA JEDENASTEGO WRZEŚNIA 2020 ROKU ODBYŁO SIĘ NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI P.B. DOMESTA NA KTÓRYM PODJĘTO UCHWAŁĘ O ZMIANIE NAZWY SPÓŁKI. NOWA NAZWA DOMESTA SPÓŁKA Z O.O. OBOWIĄZUJE OD 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU, JEDNOCZEŚNIE OD 30 WRZEŚNIA ZMIENIONO ADRES SIEDZIBY NA GDAŃSK UL. BUDOWLANYCH 68B

1. DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA.

W 2020 R. KONTYNUOWANO DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKĄ. REALIZOWANO ROBOTY NA GRUNTACH WŁASNYCH DLA POSZCZEGÓLNYCH PROJEKTÓW ORAZ NA GRUNCIE W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU:

- 1. GDAŃSK CHEŁM – OSIEDLE HAVLOVE.**
- 2. GDAŃSK CHEŁM - OSIEDLU NOWA NIEPOŁOMICKA II**
- 3. GDAŃSK - OSIEDLE TRAFFIC.**
- 4. GDAŃSK – OSIEDLE ROBINIA**

SPÓŁKA WSPÓŁPRACUJE ZE SPRAWDZONYMI FIRMAMI O DOBREJ KONDYCJI FINANSOWEJ I DOBRYM ZAPLECZU DLA REALIZACJI PRZYJĘTYCH ZLECEŃ. POZWALA TO NA UTRZYMANIE SYSTEMATYCZNOŚCI DOSTAW TOWARÓW I USŁUG.

W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM SPÓŁKA ZAWARŁA UMOWY UBEZPIECZENIOWE:

- **UBEZPIECZENIE MIENIA OD OGNIA I INNYCH ZDARZEŃ,**
- **UBEZPIECZENIE MIENIA OD KRADZIEŻY Z WŁAMANIEM,**
- **UBEZPIECZENIE SPRZĘTU ELEKTRONICZNEGO STACJONARNEGO I PRZENOŚNEGO,**
- **UBEZPIECZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ,**
- **UBEZPIECZENIE RYZYK BUDOWY – KONTYNUACJA OSIEDLE HAVLOVE. BUD.1, 3, 6, 4-5, 8-9, ORAZ NOWE UMOWY NA BUDYNKI 2, 7, 10. KONTYNUACJA OSIEDLE NOWA NIEPOŁOMICKA 2 BUD. 1,2,3 , OSIEDLE TRAFFIC BUD. NR C ORAZ NOWE UMOWY NA BUD. A, B, D. W GRUDNIU 2020 ROKU ROZPOCZĘTO BUDOWĘ NOWEGO OSIEDLA ROBINIA BUD. A-B, C KTÓRE RÓWNIEŻ OBJĘTO UBEZPIECZENIEM.**

2. STAN ZATRUDNIENIA ŚREDNIOROCZNY - 63 OSÓB

2. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNE, WYNIK FINANSOWY

W ROKU 2020 SUMA BILANSOWA WYNOŚI 168.840.954,44 ZŁ., ZANOTOWANO WZROST W STOSUNKU DO ROKU POPRZEDNIEGO. AKTYWA OBROTOWE STANOWIĄ 81,87% OGÓLNEJ WARTOŚCI SUMY AKTYWÓW, ICH WARTOŚĆ ZWIĘKSZYŁA SIĘ W CIĄGU 12-STU MIESIĘCY. ZMIANY SĄ EFEKTEM ZNACZĄCEGO WZROSTU WARTOŚCI ZAPASÓW W WYSOKOŚCI 29.603.756,02 ZŁ., WZROSTU NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH W WYSOKOŚCI 3.129.666,90 ZŁ. ORAZ WZROSTU WARTOŚCI INWESTYCJI KRÓTKOTERMINOWYCH (ŚRODKI PIENIĘŻNE) O 3.940.460,04 ZŁ..

NA WZROST WARTOŚCI ZAPASÓW WPŁYNEŁA WARTOŚĆ ZAKUPIONYCH GRUNTÓW W:

- **GDAŃSKU UL. MADALIŃSKIEGO,**
- **GDAŃSKU UL. GUDERSKIEGO**

W ROKU SPRAWOZDAWCZYM ZWIĘKSZONO ZNACZĄCO REALIZOWANE INWESTYCJE, CO MIAŁO ODZWIERCIEDLENIE W WZROŚCIE LICZBY ODDANYCH BUDYNKÓW DO UŻYTKOWANIA I MIAŁO WPŁYW NA ZWIĘKSZENIE NA KONIEC ROKU PRODUKTÓW GOTOWYCH W WYSOKOŚCI 14.023.945,99 ZŁ..

WARTOŚĆ AKTYWÓW TRWAŁYCH W 2020 R. ZMNIĘSZYŁA SIĘ W STOSUNKU DO ROKU POPRZEDNIEGO O ODPISY AMORTYZACYJNE ORAZ WZROSŁA O NOWO ZAKUPIONE URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY, SAMOCHODY SŁUŻBOWE (SKODA Szt. 3) ALE PRZED WSZYSTKIM UKOŃCZONO REALIZACJĘ NOWEGO BIUROWCA NA UL. BUDOWLANYCH 68 B I ODDANO DO UŻYTKOWANIA WE WRZEŚNIU 2020 ROKU.

W STRUKTURZE PASYWÓW ZA 2020 ROK KAPITAŁ WŁASNY STANOWI 25,47% SUMY BILANSOWEJ. WARTOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ I REZERW NA ZOBOWIĄZANIA STANOWI 74,53% SUMY BILANSOWEJ I W STOSUNKU DO ROKU POPRZEDNIEGO WZROSŁA O WIELKOŚĆ 43.885.329,67ZŁ.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI WYNOŚĄ:

▪ RENTOWNOŚĆ SPRZEDAŻY BRUTTO WYNOŚI	14,66%
▪ RENTOWNOŚĆ SPRZEDAŻY NETTO WYNOŚI	11,77%
▪ RENTOWNOŚĆ MAJĄTKU AKTYWÓW WYNOŚI	6,64%
▪ RENTOWNOŚĆ KAPITAŁÓW WŁASNYCH WYNOŚI	24,22%

W ROKU 2020 ZWIĘKSZONO LICZBĘ LOKALI MIESZKALNYCH I MIEJSC PARKINGOWYCH W OFERCIE SPRZEDAŻY, CO MIAŁO DUŻY WPŁYW NA ILOŚĆ ZAWARTYCH UMÓW DEWELOPERSKICH A TYM SAMYM NA WIELKOŚĆ OTRZYMANYCH ZALICZEK NA DOSTAWY I USŁUGI (ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE)

▪ WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI I	1,48
▪ WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI II	0,18

3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA 2020 ROK

	R.Z.I S. WERSJA PORÓWN. WRAZ ZE ZMIANĄ PRODUK.	R.Z.I S. WERSJA KALKULACYJNA
PRZYCHODY	- 92 162 760,95 ZŁ.	81 280 545,75 ZŁ.
KOSZTY	- 80 293 050,68 ZŁ.	69 410 835,48 ZŁ.
ZYSK BRUTTO	11 869 710,27 ZŁ.	11.869.710,27 ZŁ.
ZYSK NETTO	9 512.693,27 ZŁ.	9.512.693,27 ZŁ.

4. INWESTYCJE W 2020 ROKU.

OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.

W PRZEDMIOTOWYM OKRESIE SPÓŁKA NIE PROWADZIŁA ŻADNYCH DZIAŁAŃ W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.

W ROKU SPRAWOZDAWCZYM 2020 PONIESIONO NAKŁADY NA ZAKUPY ŚRODKÓW TRWAŁYCH I WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W WYSOKOŚCI 475.219,71 ZŁ.:

- MASZYNY I URZĄDZENIA - 114.262,38 ZŁ.,
- POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE - 327.115,13 ZŁ.,
- OPROGRAMOWANIE KOMPUTERÓW - 33.842,20 ZŁ.

LEASINGI: 358.873,71 ZŁ.

- ŚRODKI TRANSPORTU - LEASING - 358.873,71 ZŁ.,

W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM PODPISANO UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO Z MLEASING SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z NA ZAKUP SAMOCHODÓW OSOBOWYCH:

- UMOWA 6706907-1220-26780 Z DNIA 14.12.2020 R. – SKODA KAROQ,
- UMOWA 6706907-1220-26789 Z DNIA 14.12.2020 R. – SKODA KAROQ,
- UMOWA 6706907-1220-26790 Z DNIA 14.12.2020 R. – SKODA KAROQ.

SPÓŁKA REALIZOWAŁA W OKRESIE OD KWIEŃNIA 2019 R. DO WRZEŚNIA 2020 R. INWESTYCJE MATARNIA OFFICE PARK NA WŁASNE POTRZEBY PRZY UL. BUDOWLANYCH.

W MIESIĄCU WRZEŚNIU 2020 R. BIUROWIEC ZOSTAŁ ODDANY DO UŻYTKOWANIA I PRZYJĘTY JAKO ŚRODEK TRWAŁY WRAZ Z GRUNTEM:

- GRUNT - 2.300.000,00 ZŁ.,
- BIUROWIEC - 14.678.921,66 ZŁ.,
- DROGI I PLACE - 924.800,00 ZŁ.,
- SIEĆ WODNO- KANALIZACYJNA - 322.083,92 ZŁ.,
- LINIA KABLOWA I OŚWIETLENIOWA- 152.436,00 ZŁ..

W 2020 ROKU PONIESIONO RÓWNIEŻ NAKŁADY NA ZAKUP GRUNTU POŁOŻONEGO W:

- GDAŃSKU UL. GUDERSKIEGO REPERTORIUM A NR 4679/2020 DNIA 27.11.2020 R. -56.301 M² ZA KWOTĘ 27.295.000,00 ZŁ. NETTO,
- GDAŃSKU UL. MADALIŃSKIEGO REPERTORIUM A NR 2790/2020 DNIA 24.07.2020 R. - 6.620 M² ZA KWOTĘ 2.600.000,01 ZŁ. NETTO,

4. PLAN DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU.

W 2021 ROKU SPÓŁKA BĘDZIE KONTYNUOWAŁA DOTYCHCZASOWY RODZAJ DZIAŁALNOŚCI TJ. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKĄ.

- OSIEDLE NOWA NIEPOŁOMICKA 2 – JEDEN BUDYNEK,
- OSIEDLE HAVLOVE – TRZY BUDYNKI,
- OSIEDLE TRAFFIC - CZTERY BUDYNKI,
- OSIEDLE ROBINIA – DWA BUDYNKI

AKTUALNIE W OPRACOWANIU PROJEKTOWYM SĄ NOWE LOKALIZACJE DLA REALIZACJI:

a) BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO:

- OSIEDLE LESZCZYNOWY PARK - 7 BUDYNKÓW,
- OSIEDLE GUDERSKIEGO - 11 BUDYNKÓW

b) BUDOWNICTWO - INWESTYCJE BIUROWE:

- MATARNIA OFFICE PARK - 1 BUDYNEK A

PLANOWANE WYDATKI ZWIĄZANE BĘDĄ Z REALIZACJĄ W/W ZADAŃ.

SPÓŁKA ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2011R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO (DZ. U. NR 232, POZ. 1377) PODPISAŁA Z BANKIEM MBANK W GDAŃSKU UMOWĘ O PROWADZENIE OTWARTEGO MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO.

RACHUNKI TE BĘDĄ WYKORZYSTANE WYŁĄCZNIE DO GROMADZENIA I PRZECHOWYWANIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH POWIERZONYCH POSIADACZOWI RACHUNKU PRZEZ NABYWCĘ, W CELU DOKONANIA ZAPŁATY W CZĘŚCIACH, W MIARĘ POSTĘPU PROCESU BUDOWLANEGO, CENY NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO.

SPÓŁKA POSIADA INSTRUMENTY FINANSOWE W FORMIE NALEŻNOŚCI I ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, NATOMIAST NIE POSIADA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH W WALUCIE OBCEJ. ZARZĄD NIE ZAWIERAŁ Z BANKIEM UMÓW DOTYCZĄCYCH TRANSAKCJI WALUTOWYCH.

5. PLANOWANY WYNIK FINANSOWY

W ROKU 2021 PLANOWANE PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW SPÓŁKA OSIĄGNIE W WYSOKOŚCI 100.268.400,00 ZŁ.

PRZYCHODY	-	100.268.400,00 ZŁ.
KOSZTY	-	85.273.200,00 ZŁ.
ZYSK BRUTTO		14.995.200,00 ZŁ.
ZYSK NETTO		12.087.900,00 ZŁ.

W DNIU 22 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU SPÓŁKA PODPISAŁA UMOWĘ O ORGANIZACJĘ EMISJI OBLIGACJI Z MICHAEL/ STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. W WARSZAWIE.

OBLIGATARIUSZAMI SĄ W 60% KLIENCI BIURA MAKLERSKIEGO A W 40% INSTYTUCJE FINANSOWE- FUNDUSZE INWESTYCYJNE. WIELKOŚĆ EMISJI 18,5 MLN PLN, RODZAJ EMISJI – NA OKAZI CIELA, SPOSÓB WYDANIA- REJESTROWANE W KDPW ZA POŚREDNICTWEM AGENTA EMISJI BIURA MAKLERSKIEGO.

ZABEZPIECZENIEM JEST HIPOTEKA NA NIERUCHOMOŚCI KW GD1G/00093961/5 – GDAŃSK UL. GUDERSKIEGO OBRĘB 048. PLANOWANY TERMIN PRZYDZIAŁU MARZEC 2021 ROK.

NABYCIE UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI CELU ICH NABYCIA, LICZBIE I WARTOŚCI NOMINALNEJ, ZE WSKAZANIEM JAKĄ CZĘŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO REPREZENTUJĄ, CENIE NABYCIA ORAZ CENIE SPRZEDAŻY TYCH UDZIAŁÓW (AKCJI) W PRZYPADKU ICH ZBYCIA: NIE WYSTĘPUJE.

JEDNOSTKA NIE POSIADA ODDZIAŁÓW (ZAKŁADÓW).

W PIERWSZYCH MIESIĄCACH 2020 ROKU KORONAWIRUS COVID-19 ROZPRZESTRZENIAŁ SIĘ W KRAJU JAK I NA CAŁYM ŚWIECIE, A JEGO NEGATYWNY WPŁYW NA GOSPODARKĘ NABRAŁ DYNAMIKI I WCIAŻ SIĘ ZMIENIA. NA DZIEŃ DZISIEJSZY , Z UWAGI NA ZMIENIAJĄCE SIĘ WARUNKI ZARZĄD DOMESTA SP. O O.O. NIE MOŻE W SPOSÓB JEDNOZNACZNY OKREŚLIĆ WPŁYwu ROZPRZESTRZENIANIU SIĘ WIRUSA NA DZIAŁALNOŚĆ W PERSPEKTYWIE DŁUGOFALOWEJ. W PIERWSZYCH MIESIĄCACH PO WPROWADZENIU STANU PANDEMII ZAUWAŻALNY BYŁ SPODEK ILOŚCI TRANSAKCJI SPRZEDAŻY ORAZ ZWIĘKSZENIE LICZBY REZYGNACJI Z ZAKUPU LOKALU. POD KONIEC DRUGIEGO KWARTAŁU 2020 ROKU POZIOM REZYGNACJI SPADŁ, A POPYT USTABILIZOWAŁ SIĘ NA ZADAWAJĄCYM POZIOMIE I UTRZYMUJE SIĘ DO DNIA DZISIEJSZEGO.

ZARZĄD SPÓŁKI DOMESTA PODJĄŁ INTENSYWNE DZIAŁANIA ABY DOSTOSOWAĆ SWĄ DZIAŁALNOŚĆ DO ZAISTNIAŁYCH WARUNKÓW, PRZY UTRZYMANIU POWSZECHNYCH ZALECEŃ SŁUŻB SANITARNYCH ORAZ WYTYCZNYCH WHO. SPÓŁKA DOMESTA NIE KORZYSTA Z POMOCY TARCZY FINANSOWEJ.

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA CHARAKTERYZUJE SIĘ DŁUGIM CYKLEM PRODUKCYJNYM , PRZEZ CO SKUTKI NEGATYWNYCH ZDARZEŃ ODCZUWALNE MOGĄ BYĆ W DŁUŻSZYM OKRESIE CZASOWYM. PRZYCHODY 2020 ROKU BYŁY GENEROWANE PRZEZ TRANSAKCJE ZAKUPOWE SPRZED OKOŁO 2 LAT Z ROZŁOŻONYM NA RATY TERMINEM PŁATNOŚCI.

DZIĘKI TEMU, IŻ PANDEMIA NIE WPŁYNEŁA NEGATYWNIE NA CYKL PRODUKCJI REALIZOWANYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ W ROKU 2020 SPÓŁKA DOMESTA ODNOTOWAŁA ZNACZĄCE POZIOMY PRZYCHODÓW. BIORĄC POD WZGLĄD PARAMETRY PROWADZONYCH I PLANOWANYCH PROJEKTÓW POZIOM PRZYCHODÓW W KOLEJNYCH LATACH BĘDZIE CORAZ WYŻSZY.

W 2020 ROKU DOMESTA SPRZEDAŁA 179 LOKALI W NASTĘPUJĄCYCH LOKALIZACJACH:

- OSIEDLE AMBIENTE GDAŃSK,
- OSIEDLE NOWA NIEPOŁOMICKA2 GDAŃSK,
- OSIEDLE HAVLOVE GDAŃSK
- OSIEDLE TRAFFIC GDAŃSK
- OSIEDLE ROBINIA GDAŃSK

W STYCZNIU 2021 ROKU DO SPRZEDAŻY WPROWADZONO 252 LOKALI Z KTÓRYCH NA DZIEŃ DZISIEJSZY SPRZEDANO 25%.

Z UWAGI NA RATALNY CHARAKTER PŁATNOŚCI ZA KUPOWANE LOKALE , WYSOKI POZIOM ŚRODKÓW NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH, POZYSKANE FINANSOWANIE KREDYTOWE NA CHWILĘ OBECNĄ NIE WIDZIMY RYZYKA ZNA CZNEGO OBNIŻENIA PŁYNNOŚCI SPÓŁKI W NAJBLIŻSZYCH MIESIĄCACH, A KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI W OCENIE ZARZĄDU NIE JEST W CHWILI OBECNEJ ZAGROŻONA.

ZARZĄD MONITORUJE SYTUACJĘ I W RAZIE POTRZEBY PODEJMIĘ WSZELKIE MOŻLIWE KROKI ABY ZMINIMALIZOWAĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI.

Podpisy członków Zarządu

Prezes Zarządu Przemysław Maraszek
(imię, nazwisko, stanowisko)

PREZES ZARZĄDU

Przemysław Maraszek

Członek Zarządu (Wiceprezes) Edmund Schulke
(imię, nazwisko, stanowisko)

WICEPREZES ZARZĄDU

Edmund Schulke

Członek Zarządu Zygmunt Mulewski
(imię, nazwisko, stanowisko)

NACZELNY INŻYNIER
CZŁONEK ZARZĄDU

Zygmunt Mulewski
mgr inż. Zygmunt Mulewski
upr. bud. nr 2725/Gd/86