



DOMESTA Sp. z o.o.
ul. Budowlanych 68 B
80-298 Gdańsk

KONTAKT:
E-mail: sekretariat@domesta.com.pl
www.facebook.com/deweloperdomesta
www.domesta.com.pl

Domesta © - 3/2023



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

2022

inpro

Grupa Kapitałowa

Spis treści

I. Oświadczenie Zarządu	02
II. Informacja dodatkowa	03
II.A. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	03
II.B. Dodatkowe informacje i objaśnienia	13
III. Rachunek zysków i strat	59
IV. Bilans	65
V. Rachunek przepływów pieniężnych	75
VI. Zestawienie zmian w kapitale własnym	79

Oświadczenie Zarządu

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółki Domesta przedstawia sprawozdanie finansowe za rok 2022 kończące się 31.12.2022 r. w skład którego wchodzi:

- Bilans na dzień 31.12.2022 r.,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.,
- Rachunek przepływów pieniężnych w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.,
- Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

 DOMESTA



Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu



Marcin Niklas
Wiceprezes Zarządu



Zygmunt Mulewski
Członek Zarządu

II. Informacja dodatkowa

II.A. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Informacje porządkowe

Sprawozdanie finansowe Domesta sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku ul. Budowlanych 68B zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz Kodeksem Spółek Handlowych.

Przedmiotem działalności Spółki są między innymi:

- realizacja projektów budowlanych na sprzedaż,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- wynajem sprzętu budowlanego.

Klasyfikacja podstawowej działalności według PKD przedstawia się następująco:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków wg PKD 41.10.Z,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych wg PKD 41.20.Z,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi wg PKD 68.20.Z.

Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana na podstawie umowy spółki w akcie notarialnym z dnia 2 stycznia 1992 roku sporządzonym przez Grażynę Kłonowską-Sztolcman w Kartuzach (Rep. A nr 1/1992), która następnie w dniu 05 października 2020 r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep A nr 3987/2022). Spółka została zarejestrowana 16 stycznia 1992 r. przez Sąd Rejonowy w Gdańsku pod numerem RHB 7234, następnie w dniu 27 listopada 2021 r. została przerejestrowana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417.

Czas trwania Spółki zgodnie ze statutem jest nieograniczony.

2. Prezentacja sprawozdań finansowych

Spółka prezentuje sprawozdanie finansowe za okres obrotowy rozpoczynający się 01.01.2022 r. i kończący się 31.12.2022 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w niezmnieszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

3. Porównywalność danych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres rozpoczynający się 01.01.2022 r. i kończący się 31.12.2022 r. oraz jest porównywalne z danymi finansowymi za okres roku 2021.

4. Stosowane metody i zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym oraz kalkulacyjnym.

W sprawozdaniu finansowym Spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy Spółki za dany okres sprawozdawczy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

4.1. Rachunek zysków i strat

4.1.1 Przychody

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.

Spółka do przychodów ze sprzedaży produktów zalicza sprzedaż lokali mieszkalnych, sprzedaż garaży i miejsc postojowych, robót budowlano-montażowych oraz innych usług.

Momentem sprzedaży jest:

- dla lokali mieszkalnych i garaży data odebrania lokalu przez nabywcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego,
- w przypadku sprzedaży usług data odebrania usług przez nabywcę.

Przychody z wykonania niezakończonej usługi, w tym budowlanej, ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi, jeżeli stopień ten można ustalić w sposób wiarygodny.

Spółka ustala stopień zaawansowania prac na podstawie:

- stosunku poniesionych kosztów do planowanej całkowitej wartości kosztów, niezbędnej do wykonania kontraktu,
- obmiaru wykonanych prac.

4.1.2. Koszty

Spółka prowadzi koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Część stałych pośrednich kosztów produkcji, która nie odpowiada poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych stanowi koszt okresu, w którym została poniesiona.

Koszty budowy mieszkań w budynkach wielorodzinnych obejmują:

- koszty dokumentacji projektowej,
- koszt zakupu gruntu,
- koszty robót budowlanych,
- inne koszty przygotowania inwestycji do realizacji.

Koszt wytworzenia jednego metra garażu lub miejsca postojowego ustala się (z wyłączeniem kosztu nabycia gruntu) dzieląc ogółem poniesione koszty przez powierzchnię całkowitą budynku. Z tak ustalonej wielkości (zgodnie z uchwałą Zarządu) wyliczamy 20% wartości co stanowi koszt wytworzenia 1-go m² garażu. Poniesione koszty całkowite, pomniejszone o koszty wytworzenia garaży i podzielone przez powierzchnię lokali dają koszt wytworzenia jednego metra powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4.1.3. Na wynik finansowy Spółki wpływają ponadto:

- pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn, koszty inicjatyw lokalnych,
- przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi,
- koszty finansowe z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

4.1.4. Opodatkowanie

Wynik finansowy brutto korygują:

- bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych,
- aktywa oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.



Podatek dochodowy bieżący

Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczone zgodnie z przepisami podatkowymi.

Podatek dochodowy odroczony

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczone stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym, odnoszą się również na kapitał (fundusz) własny.

4.2. Bilans

4.2.1. Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe i środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Za wartości niematerialne i prawne uznaje się:

- koszty prac rozwojowych zakończonych pozytywnym wynikiem, który zostanie wykorzystany do produkcji,
- nabytą wartość firmy,
- nabyte prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje,
- nabyte prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych,
- know-how.

Wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową w okresie przewidywanej ekonomicznej użyteczności, według następujących zasad:

- oprogramowanie komputerów - 50,00 %,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne - 20,00 %.

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nieprzekraczającej 3,5 tys. zł w dniu przyjęcia do użytkowania stosuje się jednorazowe spisanie w koszty amortyzacji. Zgodnie z Ustawą o Rachunkowości wartość początkowa i dotychczas dokonane od środków trwałych odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) mogą na podstawie odrębnych przepisów, ulegać aktualizacji wyceny. Ostatnia aktualizacja wyceny środków trwałych została przeprowadzona przy użyciu stawek określonych przez prezesa GUS na dzień 1 stycznia 1995 roku.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nieprzekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nieprzekraczającej 3,5 tys. zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarżane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Zastosowane stawki amortyzacyjne są następujące:

· prawo wieczystego użytkowania gruntów do 2033 r.	40 lat,
· budowle i budynki	2,5 %,
· urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego)	4,5 %, 7,0 %, 20 %
· sprzęt komputerowy	30 %
· środki transportu	20 %
· inne środki trwałe	20 %

4.2.2 Inwestycje długoterminowe

4.2.2.1. Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne i inne inwestycje niestanowiące aktywów finansowych zaliczone do aktywów trwałych nieużytkowane przez jednostkę, lecz nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów lub uzyskania z nich przychodów, lub innych pożytków – wycenia się według ceny ich nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości lub według wartości godziwej.

Wartość wg cen nabycia podlega okresowemu przeszacowaniu do wartości w cenie rynkowej.

4.2.2.2. Długoterminowe aktywa finansowe

Udziały lub akcje wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenia się według ceny nabycia.

4.2.3. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

Aktywa finansowe uznaje się za nabyte, a zobowiązania finansowe za powstałe w przypadku zawarcia przez jednostkę kontraktu, który powoduje powstanie aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego albo instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe, w tym również pochodne instrumenty finansowe i zawarte transakcje terminowe, z których wynika zobowiązanie lub prawo do nabycia lub sprzedaży w przyszłym terminie ustalonej ilości określonych instrumentów finansowych, po ustalonej cenie, wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu. Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, tj. wartości godziwej poniesionych wydatków.

Jednostka klasyfikuje instrumenty finansowe w dniu ich nabycia lub powstania do następujących kategorii:

- aktywa finansowe i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

4.2.4. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Poszczególne grupy zapasów są wyceniane w następujący sposób:

- materiały - cena zakupu,
- półprodukty i produkty w toku - koszt wytworzenia,
- produkty gotowe - koszt wytworzenia,
- towary - cena nabycia.

Do kosztów wytworzenia produktu nie zalicza się kosztów:

- wynikających z niewykorzystanych zdolności produkcyjnych i strat produkcyjnych,
- magazynowania wyrobów gotowych i półproduktów, chyba że poniesienie tych kosztów jest niezbędne w procesie produkcji,
- sprzedaży produktów.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania pomniejszając wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do:

- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów wytworzenia sprzedanych produktów lub usług,
- kosztów sprzedaży.

Stosowane metody rozchodu :

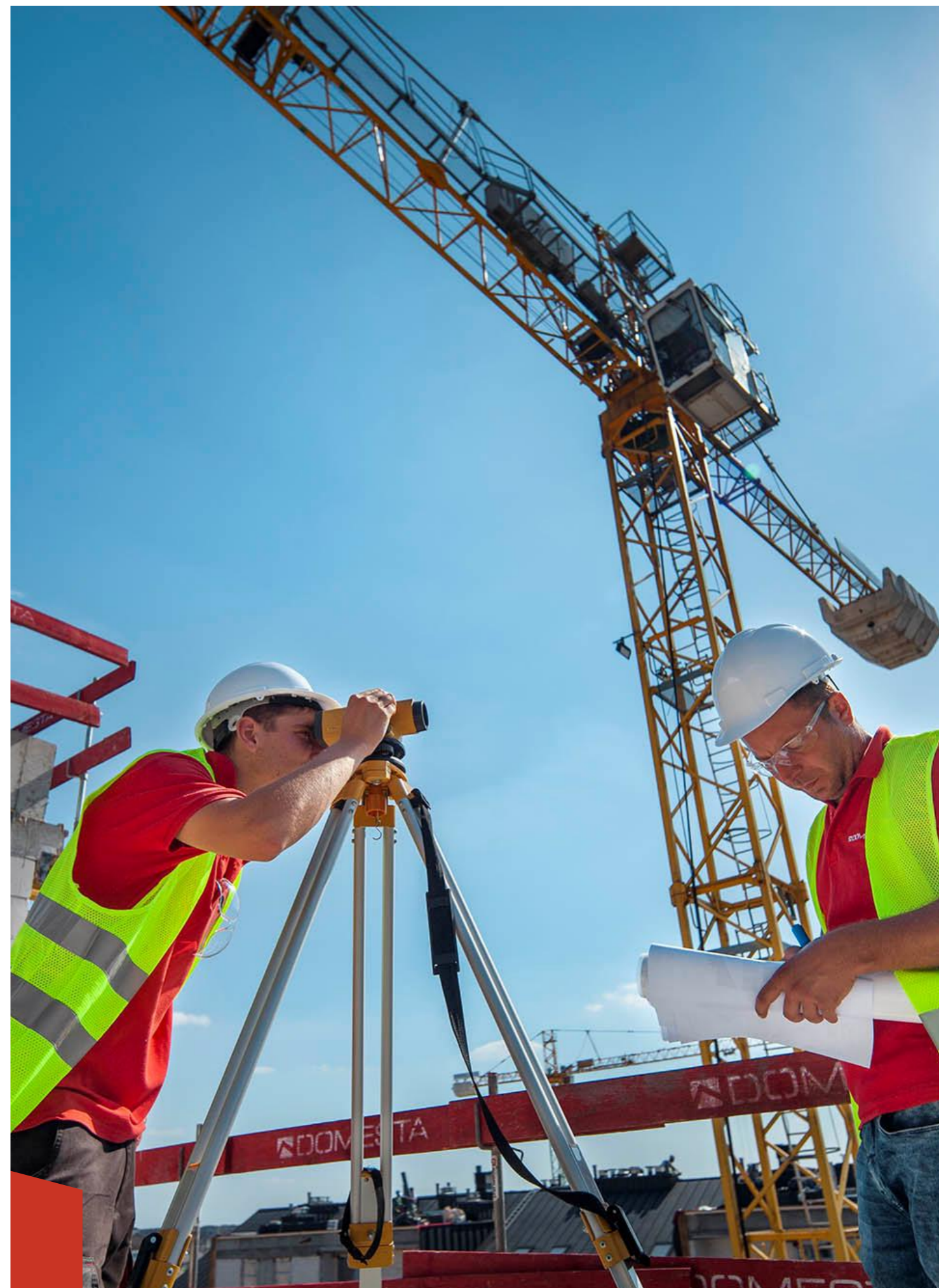
- przyjmując, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach (kosztach) tych składników aktywach, które jednostka najwcześniej nabyła (wytworzyła).

4.2.5. Należności i zobowiązania wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisów aktualizujących.

4.2.6. Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.



4.2.7. Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są w przypadku gdy koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Koszty rozliczane w czasie to: ubezpieczenia majątkowe, zapłacone z góry koszty prenumeraty, koszty udziału w targach, rozliczenie odsetek leasingu.

W tej pozycji ujmowana jest nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych.

4.2.8. Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

Kapitał zakładowy spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, przeniesienia z kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz nadwyżki wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty tej emisji. Pozostała część kosztów emisji zaliczana jest do kosztów finansowych.

Udziały lub akcje własne wyceniane są w cenie nabycia i wykazywane w kwocie ujemnej w kapitale własnym.

Kapitał rezerwowi z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów jest to kapitał powstały jako skutek aktualizacji wyceny aktywów trwałych a ostatnia aktualizacja przeprowadzona była na dzień 1 stycznia 1995 roku. W przypadku zbycia lub likwidacji składnika majątku odpowiednia część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy.

4.2.9. Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

4.2.10. Rezerwy tworzone są na poniższe tytuły:

- podatku odroczonego,
- odprawy emerytalno-rentowe,
- niewykorzystane urlopy,
- na nagrody.

Rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze tworzone są na bazie memoriałowej w oparciu o własne szacunki.

4.2.11. Inne rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Do biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

- wartość wykonanych na rzecz jednostki świadczeń, które nie zostały zafakturowane, a na mocy umowy wykonawca nie był zobowiązany do jej zafakturowania

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub zależnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych,
- ujemną wartość firmy - **nie występuje**,
- nadwyżka zafakturowanych przychodów nad zarachowanymi dotycząca kontraktów długoterminowych - **nie występuje**.

4.3. Wycena transakcji w walutach obcych

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- kupna lub sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta jednostka – w przypadku operacji sprzedaży lub kupna walut oraz operacji zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na dzień poprzedzający powstanie zdarzenia.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:

- składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenionych metodą praw własności) - według kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień,
- składniki pasywów - według kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Różnice kursowe dotyczące inwestycji długoterminowych wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny, rozlicza się z kapitałem (funduszem) z aktualizacji wyceny.

Różnice kursowe dotyczące pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych zalicza się do przychodów i kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach – do kosztu wytworzenia produktu lub ceny nabycia towaru, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

II.B. Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

1.1. Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych

Dane za okres sprawozdawczy

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje	Prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych	Oprogramowanie komputerów	Inne, w tym know-how	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	106 600,00	0,00	272 734,07	0,00	379 334,07
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	115 975,31	0,00	115 975,31
– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	115 975,31	0,00	115 975,31
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	106 600,00	0,00	388 709,38	0,00	495 309,38
Umorzenia na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	188 329,53	0,00	188 329,53
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	0,00	41 050,00	0,00	99 160,27	0,00	140 210,27
Umorzenia – zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem umorzenia na koniec okresu	0,00	0,00	41 050,00	0,00	287 489,80	0,00	328 539,80
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość księgowa netto na początek okresu	0,00	0,00	106 600,00	0,00	84 404,54	0,00	191 004,54
Wartość księgowa netto na koniec okresu	0,00	0,00	65 550,00	0,00	101 219,58	0,00	166 769,58

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje	Prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych	Oprogramowanie komputerów	Inne, w tym know-how	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	141 127,86	0,00	141 127,86
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	106 600,00	0,00	131 606,21	0,00	238 206,21
– nabycie	0,00	0,00	106 600,00	0,00	131 606,21	0,00	238 206,21
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	106 600,00	0,00	272 734,07	0,00	379 334,07
Umorzenia na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	135 828,67	0,00	135 828,67
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	52 500,86	0,00	52 500,86
Umorzenia – zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem umorzenia na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	188 329,53	0,00	188 329,53
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość księgowa netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	5 299,19	0,00	5 299,19
Wartość księgowa netto na koniec okresu	0,00	0,00	106 600,00	0,00	84 404,54	0,00	191 004,54

1.2. Szczegółowy zakres zmian w środkach trwałych

Dane za okres sprawozdawczy

	Grunty	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle oraz będące odrębną własnością lokale oraz prawa do lokalu	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 515 813,29	35 157,00	19 600 463,95	3 033 691,57	1 868 983,28	3 234 905,76	30 289 014,85
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	2 663 870,03	275 595,39	236 538,20	3 176 003,62
- nabycie	0,00	0,00	0,00	64 813,21	0,00	236 538,20	301 351,41
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne - leasing	0,00	0,00	0,00	2 599 056,82	275 595,39	0,00	2 874 652,21
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	36 320,63	358 740,85	12 881,44	407 942,92
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	17 229,07	0,00	12 881,44	30 110,51
- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozchód	0,00	0,00	0,00	19 091,56	358 740,85	0,00	377 832,41
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	2 515 813,29	35 157,00	19 600 463,95	5 661 240,97	1 785 837,82	3 458 562,52	33 057 075,55
Umorzenia na początek okresu	0,00	25 490,72	655 529,82	1 928 204,33	1 104 260,15	2 516 802,34	6 230 287,36
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	878,93	518 163,40	457 647,38	419 930,38	281 744,15	1 678 364,24
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	36 320,63	358 740,85	12 881,44	407 942,92
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	17 229,07	0,00	12 881,44	30 110,51
- rozchód	0,00	0,00	0,00	19 091,56	358 740,85	0,00	377 832,41
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	0,00	26 369,65	1 173 693,22	2 349 531,08	1 165 449,68	2 785 665,05	7 500 708,68
Odpisy z tytułu trwałej utraty							
wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty							
wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość księgową netto na							
początek okresu	2 515 813,29	9 666,28	18 944 934,13	1 105 487,24	764 723,13	718 103,42	24 058 727,49
Wartość księgową netto na koniec							
okresu	2 515 813,29	8 787,35	18 426 770,73	3 311 709,89	620 388,14	672 897,47	25 556 366,87

	Grunty	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle oraz będące odrębną własnością lokale oraz prawa do lokalu	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 311 056,55	35 157,00	16 433 695,07	2 878 012,62	1 528 712,96	3 007 330,45	26 193 964,65
Zwiększenia, w tym:	215 813,29	0,00	3 378 261,95	155 678,95	550 060,06	227 575,31	4 527 389,56
- nabycie	0,00	0,00	0,00	155 678,95	119 844,37	227 575,31	503 098,63
- przemieszczenie wewnętrzne	215 813,29	0,00	3 378 261,95	0,00	0,00	0,00	3 594 075,24
- inne - leasing	0,00	0,00	0,00	0,00	430 215,69	0,00	430 215,69
Zmniejszenia w tym:	11 056,55	0,00	211 493,07	0,00	209 789,74	0,00	432 339,36
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozchód	11 056,55	0,00	211 493,07	0,00	209 789,74	0,00	432 339,36
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	2 515 813,29	35 157,00	19 600 463,95	3 033 691,57	1 868 983,28	3 234 905,76	30 289 014,85
Umorzenia na początek okresu	0,00	24 611,79	193 422,83	1 324 588,88	1 042 769,15	2 069 183,34	4 654 575,99
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	878,93	466 513,10	603 615,45	271 280,74	447 619,00	1 789 907,22
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	4 406,11	0,00	209 789,74	0,00	214 195,85
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozchód	0,00	0,00	4 406,11	0,00	209 789,74	0,00	214 195,85
Umorzenie na koniec okresu	0,00	25 490,72	655 529,82	1 928 204,33	1 104 260,150,00	2 516 802,34	6 230 287,36
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość księgowa netto na początek okresu	2 311 056,55	10 545,21	16 240 272,24	1 553 423,74	485 943,81	938 147,11	21 539 388,66
Wartość księgowa netto na koniec okresu	2 515 813,29	9 666,28	18 944 934,13	1 105 487,24	764 723,13	718 103,42	24 058 727,49



1.3. Środki trwałe w budowie oraz zaliczki na środki trwałe w budowie

	2022	2021
Nakłady na realizację Inwestycji Matarnia Office Park w poprzednich okresach sprawozdawczych	1 946 389,47	129 295,08
Nakłady na realizację inwestycji Matarnia Office Park	7 617 352,92	1 817 094,39
Wartość nabytych żurawi wieżowych w procesie produkcji	0,00	2 237 973,20
Odsetki oraz prowizja w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia	24 390,85	0,00
Różnice kursowe w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia	0,00	0,00
RAZEM	9 588 133,24	4 184 362,67

1.4. Szczegółowy zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych

Nie dotyczy.

1.5. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizacyjnych wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Nie dotyczy.

1.6. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10

Nie dotyczy.

1.7. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

W ramach środków trwałych wartość bilansowa gruntów w użytkowaniu wieczystym na dzień 31.12.2022 r wynosiła 35 157,00 zł. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa z tytułu uzyskiwania praw własności budynków i budowli.

1.8. 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.

1.9. Liczba 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.

1.10. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartości należności.

Nie dotyczy.

1.11. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

Struktura własności kapitału podstawowego (udziałowcy posiadający co najmniej 5% udziałów)	Liczba akcji/udziałów	Ilość głosów	Cena emisyjna akcji/udziałów	Wartość nominalna akcji/udziałów (w PLN)	Udział w kapitale podstawowym
Osoby prawne - INPRO SA	224,00	224,00	800,00	179 200,00	59,57
- w tym uprzywilejowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Osoby fizyczne	152,00	152,00	800,00	121 600,00	40,43
- w tym uprzywilejowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	0,00	376,00		300 800,00	100,00

1.12. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Nie dotyczy, spółka sporządza sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.



1.13. Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

	2022	2021
ZYSK / STRATA NETTO	19 576 363,95	12 677 385,20
Kapitał (fundusz) zapasowy (+/-)	2 936 454,59	1 901 608,00
Kapitał (fundusz) rezerwowany (+/-)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) zapasowy - ponad wymaganą ustawowo wartość	10 639 909,36	6 275 777,20
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	0,00	0,00
Dywidendy dla wspólników (oprocentowanie kapitału)	6 000 000,00	4 500 000,00
Nagrody z zysku	0,00	0,00
Cele społeczne	0,00	0,00
Obniżenie kapitału podstawowego	0,00	0,00
Dopłaty wspólników (o ile przewiduje to umowa spółki z o.o.)	0,00	0,00
Pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
Pokrycie straty z zysków lat przyszłych	0,00	0,00



1.14. Dane o stanie rezerw według celu ich tworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Dane za okres sprawozdawczy

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 755 021,00	22 051 399,00	0,00	17 992 885,00	11 813 535,00
Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	44 181,97	0,00	0,00	167,09	44 014,88
a) długoterminowe	44 181,97	0,00	0,00	167,09	44 014,88
– na świadczenia pracownicze E.R.	44 181,97	0,00	0,00	167,09	44 014,88
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy, w tym:	2 452 776,75	2 792 389,93	2 452 776,75	0,00	2 792 389,93
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	2 452 776,75	2 792 389,93	2 452 776,75	0,00	2 792 389,93
– na niewykorzystane urlopy	244 776,75	217 523,93	244 776,75	0,00	217 523,93
– na nagrody	2 208 000,00	2 574 866,00	2 208 000,00	0,00	2 574 866,00
- na badanie bilansu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	10 251 979,72	24 843 788,93	2 452 776,75	17 993 052,09	14 649 939,81

Dane za okres porównawczy

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 481 936,00	18 327 620,00	0,00	22 054 535,00	7 755 021,00
Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	44 173,58	5 135,91	0,00	5 127,52	44 181,97
a) długoterminowe	44 173,58	5 135,91	0,00	5 127,52	44 181,97
– na świadczenia pracownicze E.R.	44 173,58	5 135,91	0,00	5 127,52	44 181,97
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy, w tym:	1 716 885,60	2 452 776,75	1 716 885,60	0,00	2 452 776,75
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	1 716 885,60	2 452 776,75	1 716 885,60	0,00	2 452 776,75
– na niewykorzystane urlopy	289 885,60	244 776,75	289 885,60	0,00	244 776,75
– na nagrody	1 427 000,00	2 208 000,00	1 427 000,00	0,00	2 208 000,00
- na badanie bilansu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	13 242 995,18	20 785 532,66	1 716 885,60	22 059 662,52	10 251 979,72

1.15. Zobowiązania – struktura czasowa

Dane za okres sprawozdawczy

	1. Wobec jednostek powiązanych	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:					Ogółem	
			Razem (a-e)	a) z tytułu kredytów i pożyczek	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	c) inne zobowiązania finansowe	d) zobowiązania wekslowe		e) inne-KAUCJE
Okres spłaty									
do 1 roku									
a) początek okresu	0,00	0,00	23 460 455,33	20 841 603,63	1 009 968,70	871 584,39	0,00	737 298,61	23 460 455,33
b) koniec okresu	0,00	0,00	17 119 915,30	14 144 902,77	948 258,09	1 052 330,84	0,00	974 423,60	17 119 915,30
od 1 roku do 3 lat									
a) początek okresu	0,00	0,00	27 464 245,91	8 679 341,60	17 111 356,12	1 673 548,19	0,00	0,00	27 464 245,91
b) koniec okresu	0,00	0,00	37 638 556,39	18 333 166,64	17 363 981,74	1 427 813,89	0,00	513 594,12	37 638 556,39
powyżej 3 lat do 5 lat									
a) początek okresu	49 382,04	0,00	4 693 593,73	2 019 184,00	0,00	1 058 538,32	0,00	1 615 871,41	4 742 975,77
b) koniec okresu	42 584,40	0,00	4 820 441,68	3 516 000,00	0,00	681 165,04	0,00	623 276,64	4 863 026,08
powyżej 5 lat									
a) początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) koniec okresu	0,00	0,00	5 364 377,46	4 763 922,51	0,00	0,00	0,00	600 454,95	5 364 377,46
Razem									
a) początek okresu	49 382,04	0,00	55 618 294,97	31 540 129,23	18 121 324,82	3 603 670,90	0,00	2 353 170,02	55 667 677,01
b) koniec okresu	42 584,40	0,00	64 943 290,83	40 757 991,92	18 312 239,83	3 161 309,77	0,00	2 711 749,31	64 985 875,23



	1. Wobec jednostek powiązanych	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:					Ogółem	
			Razem (a-e)	a) z tytułu kredytów i pożyczek	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	c) inne zobowiązania finansowe	d) zobowiązania wekslowe		e) inne-KAUCJE
Okres spłaty									
do 1 roku									
a) początek okresu	0,00	0,00	12 649 470,58	11 252 904,00	0,00	792 519,87	0,00	604 046,71	12 649 470,58
b) koniec okresu	0,00	0,00	23 460 455,33	20 841 603,63	1 009 968,70	871 584,39	0,00	737 298,61	23 460 455,33
od 1 roku do 3 lat									
a) początek okresu	0,00	0,00	15 337 856,70	14 419 345,00	0,00	912 561,70	0,00	5 950,00	15 337 856,70
b) koniec okresu	0,00	0,00	27 464 245,91	8 679 341,60	17 111 356,12	1 673 548,19	0,00	0,00	27 464 245,91
powyżej 3 lat do 5 lat									
a) początek okresu	38 870,96	0,00	3 587 341,20	2 185 451,00	0,00	394 671,65	0,00	1 007 218,55	3 626 212,16
b) koniec okresu	49 382,04	0,00	4 693 593,73	2 019 184,00	0,00	1 058 538,32	0,00	1 615 871,41	4 742 975,77
powyżej 5 lat									
a) początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem									
a) początek okresu	38 870,96	0,00	31 574 668,48	27 857 700,00	0,00	2 099 753,22	0,00	1 617 215,26	31 613 539,44
b) koniec okresu	49 382,04	0,00	55 618 294,97	31 540 129,23	18 121 324,82	3 603 670,90	0,00	2 353 170,02	55 667 677,01

1.16. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Podmiot finansujący	Rodzaj zobowiązania kredytowego	Zabezpieczenie
Bank Spółdzielczy w Tczewie	Umowa kredytowa nr KG/21000197 o kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich w kwocie 3 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 6 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/0032853517
Agencja Rozwoju Przemysłu SA	Umowa pożyczki nr PWD22-006 na finansowanie inwestycji biurowej Matarnia Office Park w kwocie 17 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 25 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/002999491/3
Alior Bank S.A.	Umowa kredytowa nr U0003334894698 o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 4 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 6 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00072944/7
Zjednoczony Bank Spółdzielczy w Rumi	Umowa kredytowa nr 242/KI/2022/CBB o kredyt inwestycyjny w kwocie 10 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 15 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00105482/1
mBank SA	Umowa kredytowa nr 10/068/22/Z/OB o kredyt obrotowy w kwocie 13 560 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 20 340 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00329923/1
Bank Spółdzielczy w Skórczu	Umowa kredytowa nr S/47/O/21 o kredyt obrotowy w kwocie 4 750 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 7 125 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00019786/2
Bank Spółdzielczy w Skórczu	Umowa kredytowa nr S/22/O/22 o kredyt obrotowy w kwocie 5 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 7 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00079516/7
Michael / Ström Dom Maklerski S.A	Emisja obligacji serii A w kwocie 18 500 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 27 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00093961/5

1.17. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

	2022	2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	8 361 385,00	6 029 135,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	8 361 385,00	6 029 135,00
– wynikających ze strat podatkowych, w tym podział według terminów wygaśnięcia prawa do odliczenia tych strat	0,00	0,00



– wynikających z nierozliczonych dochodów wolnych od podatku oraz nierozliczonych zmniejszeń podstawy opodatkowania	0,00	0,00
– wynikających z pozostałych ujemnych różnic przejściowych	0,00	0,00
– wynikających z różnicy między wartością podatkową a finansową kosztu wytworzenia sprzedanych lokali	8 361 385,00	6 029 135,00
2. Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie	0,00	0,00

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	89 114,82	110 544,53
1. Polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	65 643,98	75 876,35
2. Opłacony z góry czynsz	22 510,84	21 234,33
3. Opłacone z góry koszty energii	0,00	0,00
4. Prenumerata czasopism	0,00	3 150,00
5. Roczny odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	0,00	0,00
6. Koszty przygotowania i uruchomienia nowej produkcji	0,00	0,00
7. Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie	0,00	0,00
8. Nadwyżka kosztów poniesionych nad kosztami szacowanymi z niezakończonych umów budowlanych	0,00	0,00
9. Nadwyżka przychodów szacowanych nad należnościami zafakturowanymi z tytułu usług budowlanych	0,00	0,00
10. Inne - wieczyste użytkowanie i opłata za wyłączenie gruntu rolnych, opłata za odrolnienie	960,00	10 283,85
Rozliczenia międzyokresowe (bierne)	0,00	0,00

1.18. Składniki aktywów i pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu, ich powiązanie między tymi pozycjami

Nie dotyczy.

1.19. Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przed jednostką gwarancji i poręczeń, także wekslowych, nie wykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Nie dotyczy.

1.20. Wykaz składników aktywów nie będących instrumentami finansowymi wycenianych według wartości godziwej.

Nie dotyczy.

1.21. Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	2022	2021
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	6 029 135,00	8 906 490,00
a) odniesionych na wynik finansowy w kwocie netto	6 029 135,00	8 906 490,00
– wartość brutto	6 029 135,00	8 906 490,00
– wartość odpisów aktualizujących	0,00	0,00
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	15 316 132,00	13 799 554,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	15 316 132,00	13 799 554,00
– odpis aktualizujący zapasy	0,00	0,00
– rezerwa na niewykorzystane urlopy	41 330,00	46 508,00
– rezerwa na odprawy emerytalno rentowe	0,00	976,00
– rezerwa na nagrody	489 224,00	419 520,00
– rezerwa na nagrody jubileuszowe	0,00	0,00
– odpis aktualizujący wyroby gotowe	0,00	0,00
– rezerwa na koszty usług obcych	0,00	0,00
– nadwyżka kosztów szacowanych z niezakończonych umów budowlanych nad kosztami poniesionymi	14 785 578,00	13 332 550,00
– odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	0,00	0,00

	2022	2021
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	0,00	0,00
3. Zmniejszenia	12 983 882,00	16 676 909,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	12 983 882,00	16 676 909,00
– rozliczenie aktywów z tyt. nadwyżki zarachowanych kosztów nad zafakturowanymi z tyt. ujemnych różnic przejściowych	12 517 822,00	16 349 727,00
– rozwiązanie rezerwy na odprawy emerytalno-rentowe	32,00	974,00
– rozwiązanie rezerwy na niewykorzystane urlopy	46 508,00	55 078,00
– rozwiązanie rezerwy na nagrody	419 520,00	271 130,00
– odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	0,00	0,00
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	8 361 385,00	6 029 135,00
a) odniesionych na wynik finansowy	8 361 385,00	6 029 135,00
– wartość brutto	8 361 385,00	6 029 135,00
– wartość odpisów aktualizujących	0,00	0,00
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00

5. Przepuszczalna wysokość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, związanych z inwestycjami w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dokładne ustalenie nie jest wykonalne (pkt 16.8. i 16.12. KSR nr 2). W tym przypadku podaje się również informację o wartości różnic przejściowych dotyczących tych inwestycji	0,00	0,00
6. Określenie przyczyn, dla których jednostka nie dokonała odpisów aktualizujących aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
7. Łączna kwota różnic przejściowych związanych z inwestycjami na które nie utworzono rezerwy na podatek odroczoney	0,00	0,00

1.22. Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	2022	2021
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	7 755 021,00	11 481 936,00
a) odniesionej na wynik finansowy	7 755 021,00	11 481 936,00
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	22 051 399,00	18 327 620,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	22 051 399,00	18 327 620,00
– nadwyżka zarachowanych przychodów nad zafakturowanymi z tyt. podatku dochodowego	22 051 399,00	18 327 620,00
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00

3. Zmniejszenia	17 992 885,00	22 054 535,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	17 992 885,00	22 054 535,00
– nadwyżka zarachowanych kosztów nad zafakturowanymi z tyt. podatku odroczonego	17 992 885,00	22 054 535,00
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	0,00	0,00
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	11 813 535,00	7 755 021,00
a) odniesionej na wynik finansowy	11 813 535,00	7 755 021,00
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
5. Przepuszczalna wysokość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, związanych z inwestycjami w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dokładne ustalenie nie jest wykonalne (pkt 16.8. i 16.12. KSR nr 2). W tym przypadku podaje się również informację o wartości różnic przejściowych dotyczących tych inwestycji.	0,00	0,00



1.23. Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT na dzień bilansowy

Stan środków na rachunkach VAT na dzień 31.12.2022 r. wynosił 1 915,13 zł.

1.24. Zapasy

a) Materiały

Nie występują.

b) Półprodukty i produkty w toku

Inwestycja	wartość w PLN
Osiedle Remedium	10 858,58
Osiedle Leszczynowy Park	11 402 042,10
Osiedle Urzeka	13 508 157,03
Osiedle #NaSwoim	11 973 551,55
Osiedle Polana Kampinoska	816 828,01
Osiedle Nowe Południe	1 381 599,38
RAZEM	39 093 036,65

c) Produkty gotowe

Inwestycja	wartość w PLN
Osiedle Havlove	1 570 239,50
Osiedle Leszczynowy Park	11 478 154,75
RAZEM	13 048 394,29

d) Towary

Grunt	powierzchnia m ²	wartość w PLN
Działka nr 256/5, Osiedle Leszczynowy Park	23 302	8 801 615,86
Działki nr 232/15; 280; 281, Osiedle Urzeka	67 087	35 906 258,88
Działka nr 619/14 oraz 619/19, Osiedle NaSwoim	3 883	5 284 916,00
Działka nr 176/8, Matarnia Office Park	916	300 813,01
Działki nr 270/2 do 270/11, Osiedle Polana Kampinoska	13 584	7 041 868,00
Działki nr 137/5 oraz 138/1, Osiedle Nowe Południe	38 631	19 030 299,00
Działka nr 16/3, Osiedle Traffic	121	236 408,43
Działka nr 666, Inwestycja Remedium	3 072	12 359 083,58
RAZEM		88 961 262,76

e) Zaliczki na dostawy i usługi

Rodzaj zaliczki	wartość w PLN
Zaliczki na projekty	0,00
Zaliczki na usługi budowlane	702 842,02
Zaliczki na materiały budowlane	0,00
Zaliczki pozostałe	0,00
RAZEM	702 842,02

2. Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunków zysków i strat

2.1. Struktura rzeczowa sprzedaży

	2022		2021	
	od jednostek powiązanych	od jednostek pozostałych	od jednostek powiązanych	od jednostek pozostałych
1. Sprzedaż usług (struktura rzeczowa)	36 584,92	117 586 651,40	26 122,39	97 711 802,51
– Sprzedaż projektów budowlanych	0,00	116 537 450,90	0,00	96 666 175,83
– Sprzedaż pozostała	30 737,34	689 722,42	21 851,33	616 996,91
– Sprzedaż mediów	5 847,58	359 478,08	4 271,06	428 629,77
2. Sprzedaż materiałów (struktura rzeczowa)	0,00	0,00	0,00	8 020,00
– Materiały podstawowe	0,00	0,00	0,00	0,00
– Materiały pomocnicze - palety	0,00	0,00	0,00	8 020,00
3. Sprzedaż towarów (struktura rzeczowa)	0,00	796 400,00	0,00	38 616,26
– Sprzedaż gruntu	0,00	796 400,00	0,00	38 616,26
4. Sprzedaż produktów lub innych usług (struktura rzeczowa)	0,00	2 699 043,95	0,00	1 769 555,10
– Najem powierzchni biurowych	0,00	2 699 043,95	0,00	1 769 555,10
5. Inne przychody ze sprzedaży (struktura rzeczowa)	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	36 584,92	121 082 095,35	26 122,39	99 527 993,87
w tym:				
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	36 584,92	121 082 095,35	26 122,39	99 527 993,87
Sprzedaż eksportowa	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż wewnątrz unijna	0,00	0,00	0,00	0,00

2.2. Specyfikacja kosztów rodzajowych

	2022	2021
A. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00
B. Koszty wg rodzajów	90 179 979,08	74 726 568,08
1. Amortyzacja	1 818 574,51	1 842 408,08
2. Zużycie materiałów i energii	27 286 601,01	19 829 889,99
3. Usługi obce	47 010 650,68	41 274 902,85
4. Podatki i opłaty, w tym:	624 028,89	713 003,21
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
5. Wynagrodzenia	10 268 380,57	8 776 624,67
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	2 136 246,31	1 670 069,94
– emerytalne	701 322,36	593 565,93
7. Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	1 035 497,11	619 669,34
– podróże służbowe	28 189,63	25 936,35
– reprezentacja i reklama	802 118,72	450 596,50
– ubezpieczenia majątkowe	115 876,76	123 254,89
- Pozostałe koszty	89 312,00	19 881,60
RAZEM	90 179 979,08	74 726 568,08

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizacyjnych środki trwałe.

Nie dotyczy.

2.4. Wysokość odpisów aktualizacyjnych wartość zapasów.

Nie dotyczy.

2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W roku 2022 spółka nie zaniechała żadnej z działalności, nie przewiduje również zaniechania jakiegokolwiek działalności w roku następnym.

2.6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto.

Zysk / strata przed opodatkowaniem	24 254 879,95
Przychody niebędące podstawą opodatkowania (-)	61 364 356,37
Przychody z lat ubiegłych podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym (+)	40 003 764,27
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	41 932 224,45
Koszty z lat ubiegłych stanowiące koszty uzyskania przych. w roku bieżącym (-)	28 594 972,19
Koszty podatkowe dot. rozliczenia leasingu operacyjnego (-)	1 034 735,69
Poniesione koszty emisji obligacji	189 000,00
Pozostałe (+/-)	530 361,10
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego	15 538 165,52
Odliczona strata za lata ubiegłe	
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego	15 538 165,52
Podatek dochodowy według ustalonej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszący 19%	2 952 252,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych (+/-)	
Odroczonego podatku dochodowego	1 726 264,00
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	4 678 516,00

2.7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

	2022	2021
Nakłady na realizację inwestycji Matarnia Office Park	7 617 352,92	1 946 389,47
Wartość nabytych żurawi wieżowych w procesie produkcji	0,00	2 237 973,20
Odsetki w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia	24 390,85	0,00
Różnice kursowe w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia	0,00	0,00
RAZEM	7 641 743,77	4 184 362,67

2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

W okresie rozliczeniowym pozycja nie wystąpiła.

2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska.

Wyszczególnienie według przewidywanego umową okresu spłaty	2022	2021
Koszty poniesione w okresie sprawozdawczym razem, w tym:	10 933 722,70	2 573 199,23
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	115 975,31	253 006,21
Nabycie środków trwałych, w tym:	3 176 003,62	503 098,63
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie, w tym:	7 641 743,77	1 817 094,39
– na ochronę środowiska	0,00	0,00

Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
Koszty planowane na okres następny	6 280 000,00	8 840 000,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	80 000,00	90 000,00
Nabycie środków trwałych, w tym:	1 200 000,00	900 000,00
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie, w tym:	5 000 000,00	7 850 000,00
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00



2.10. Informacje o przychodach lub kosztach o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie dotyczy.

2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

Nie dotyczy.

2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy

Nie dotyczy.

3. Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji bilansu i rachunków zysków i strat na dzień bilansowy

Średni kurs według Narodowego Banku Polskiego nadzień 31 grudnia	2022	2021
PLN/EUR	4,6899	4,5994

Spółka w roku bilansowym nie przeprowadzała transakcji walutowych.

4. Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

4.1. Struktura środków pieniężnych

	2022	2021
1. Środki pieniężne w kasie	4 461,61	6 616,47
2. Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	1 915,13	10 726,77
3. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	3 126 116,08	7 771 069,60
4. Inne środki pieniężne (depozyt)	0,00	301 290,41
5. Środki na rachunkach powierniczych	3 549 933,39	7 379 428,25
Razem	6 682 426,21	15 469 131,50

4.2. Wykazane w pozycji A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)

Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2022	2021
Odsetki od lokat powyżej 3 miesięcy	-377,64	-1 290,41
Odsetki od udzielony pożyczek	0,00	0,00
Odsetki od kredytów	3 966 279,25	1 972 913,24
Otrzymane i zarachowane dywidendy	0,00	0,00
Zapłacone i zarachowane dywidendy	0,00	0,00
Pozostałe odsetki	0,00	0,00
Razem odsetki	3 965 901,61	1 971 622,83

4.3. Wykazane w pozycji A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania

Zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2022	2021
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 813 535,00	7 755 021,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	44 014,88	44 181,97
Pozostałe rezerwy (rezerwa na świadczenia pracownicze m.in.. nagrody, urlopy)	2 792 389,93	2 452 776,75
Razem	14 649 939,81	10 251 979,72
Zmiana stanu	4 397 960,09	-2 991 015,46

4.4. Wykazane w pozycji A.II.6. Zmiana stanu zapasów

Zmiana stanu zapasów	2022	2021
Ogółem zapasy	141 805 535,72	145 795 857,71
Koszty zakupu	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny zapasów	0,00	0,00
Razem	141 805 535,72	145 795 857,71
Zmiana stanu, w tym:	3 990 321,99	-24 306 825,00

4.5. Wykazane w pozycji A.II.7. Zmiana stanu należności

Zmiana stanu należności	2022	2021
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	5 172,94	4 372,92
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	1 883 535,25	3 456 176,06
Razem należności	1 883 535,25	3 460 548,98
Zmiana stanu należności	1 571 840,79	3 933 368,37

4.6. Wykazane w pozycji A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek	2022	2021
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	403 025,41	210 704,91
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	47 984 178,46	81 710 529,08
Fundusze specjalne	30 123,27	28 193,21
Zobowiązania z tytułu długoterminowych kaucji gwarancyjnych	1 779 910,11	1 665 253,45
Razem zobowiązania, w tym:	50 197 237,25	83 614 680,65
Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu zakupu inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Inne zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Razem zobowiązania z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00

Zobowiązania z tytułu nabycia (akcji) własnych	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dywidend i innych wypłat na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Zobowiązania inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe (środki pieniężne na rachunkach powierniczych)	3 549 933,39	7 379 428,25
Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Razem zobowiązania z działalności finansowej	3 549 933,39	7 379 428,25
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego odnoszonego bezpośrednio na kapitał (fundusz) własny	0,00	0,00
Zobowiązania z działalności operacyjnej	46 647 303,86	76 235 252,40
Zmiana stanu zobowiązań	-29 587 948,54	-167 842,96



4.7. Wykazane w pozycji A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2022	2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa z tytułu odroczonego podatku)	8 361 385,00	6 029 135,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (rozliczenie międzyokresowe kosztów m.in. ubezpieczenia, licencje)	89 114,82	110 544,53
Razem	8 450 499,82	6 139 679,53
1. Zmiana stanu	-2 310 820,29	2 842 730,36
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00
2. Zmiana stanu	0,00	0,00
Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)	-2 310 820,29	2 842 730,36

5. Informacje uzupełniające do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

5.1. 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.

Spółka nie posiadała zawartych umów nieuwzględnionych w bilansie mogących mieć wpływ na sytuację finansową jednostki.

5.2. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości.

W roku bilansowym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi realizowane po cenach innych niż rynkowe.

5.3. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe

	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym
Ogółem, z tego:	72,00	68,00
– pracownicy umysłowi	47,00	44,00
– pracownicy fizyczni	25,00	24,00
– uczniowie	0,00	0,00
– osoby wykonujące pracę nakładczą	0,00	0,00
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0,00	0,00

5.4. 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

Wynagrodzenia	2022	2021
Wypłacone wynagrodzenie oraz nagrody i wynagrodzenia z zysku		
Zarząd	2 863 761,33	2 703 168,76
Rada Nadzorcza	240 000,00	285 820,27
RAZEM	3 103 761,33	2 988 989,03

5.5. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

Nie występuje.

5.6. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego wypłacone bądź należne za rok obrotowy.

Wyszczególnienie	Data umowy dotycząca okresu sprawozdawczego	Okres trwania umowy dotyczącej okresu sprawozdawczego	2022	2021
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	05.08.2021 r.	01.01.2021 - 31.12.2023	19 900,00	19 900,00
Inne usługi atestacyjne			0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego			0,00	0,00
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe			0,00	0,00
Pozostałe usługi			0,00	0,00
Razem			19 900,00	19 900,00

6. Informacje o szczególnych zdarzeniach

6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

Nie dotyczy.

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach w trakcie roku bilansowego i ich wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Wpływ konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Spółki

24 lutego 2022 roku Rosja zbrojnie najechała Ukrainę. Rosyjski atak na niepodległe państwo zmienił nie tylko stosunki międzynarodowe w Europie, ale wpłynął również w dużym stopniu na światowe gospodarki. Sankcje nałożone na Rosję przez kraje zachodnie wywarły także negatywny wpływ na wspólnotę państw Unii Europejskiej. Negatywnymi konsekwencjami konfliktu na Ukrainie są m.in. droższe surowce energetyczne, które zwiększają koszty produkcji materiałów oraz żywności, istotny wzrost inflacji oraz stóp procentowych.

Sytuacja na Ukrainie może mieć również długofalowy negatywny wpływ na rynek budowlany w Polsce. Nieunikniony wzrost cen surowców na rynkach światowych może doprowadzić do dalszego wzrostu cen materiałów budowlanych a odpływ pracowników z Ukrainy, którzy wracają walczyć za swoją ojczyznę, może prowadzić do opóźnień na budowach. Polskie firmy

budowlane mogą mieć problemy z płynnością dostaw kruszyw, stali, cementu, aluminium czy drewna z Ukrainy, Rosji i Białorusi.

Zarząd Spółki Domesta reaguje na wszystkie sygnały związane ze skutkami konfliktu na Ukrainie mogącymi mieć negatywny wpływ na prowadzoną działalność. Dział zajmujący się przygotowaniem procesu produkcji na bieżąco monitoruje dostępności materiałów i usług na rynku budowlanym. W chwili obecnej wszystkie prowadzone inwestycje realizowane są zgodnie z założonym harmonogramem a firmy wykonawcze współpracujące ze spółką terminowo realizują zakres powierzonych im prac. Zarząd monitoruje bieżącą sytuację i w razie potrzeby podejmie wszelkie możliwe kroki, aby zminimalizować negatywny wpływ wojny na działalność jednostki, choć pełna ocena długofalowych skutków konfliktu jest trudna do określenia.

Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Spółki

W 2022 roku pandemia Covid-19 w dalszym ciągu rozprzestrzeniła się w kraju jak i na całym świecie wywierając negatywny wpływ na światowe gospodarki oraz społeczeństwa. W trakcie roku bilansowego Zarząd Spółki Domesta podejmował działania dostosowujące działalność Spółki do zaistniałych warunków, przy utrzymaniu powszechnych zaleceń służb sanitarnych oraz wytycznych WHO.

Dzięki podjętym działaniom pandemia Covid-19 nie miała bezpośredniego negatywnego wpływu na bieżącą działalność spółki Domesta w 2022 roku. Spółka realizowała wszystkie zaplanowane inwestycje zgodnie z przyjętym harmonogramem. Nie występowały również przerwy w łańcuchu dostaw a podmioty współpracujące z firmą Domesta terminowo wywiązywały się z zakresu powierzonych im prac budowlanych.

W roku 2022 nie został zaobserwowany również negatywny wpływ pandemii na sprzedaż mieszkań z aktualnej oferty Spółki. Zainteresowanie potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych zostało ocenione jako duże, co pozytywnie przełożyło się na bieżącą sprzedaż mieszkań na wszystkich realizowanych inwestycjach. Dzięki temu, iż pandemia nie wpłynęła negatywnie na cykl produkcji realizowanych przedsięwzięć w roku 2022, Spółka prognozuje wzrost przychodów ze sprzedaży w kolejnych okresach.

Z uwagi na ratalny charakter płatności za kupowane lokale, wysoki poziom środków pieniężnych na rachunkach na dzień bilansowy oraz pozyskane finansowanie kredytowe, Zarząd Spółki nie widzi ryzyka znacznego obniżenia płynności Spółki w najbliższych miesiącach, a kontynuacja działalności w ocenie Zarządu nie jest zagrożona. Zarząd monitoruje sytuację i w razie potrzeby podejmie wszelkie możliwe kroki, aby zminimalizować wpływ pandemii COVID-19 na działalność jednostki.

6.3. 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

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które mają wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

6.4. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, 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, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

W 2022 roku Spółka nie dokonała żadnych zmian w polityce rachunkowości.

6.5. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Dane przedstawione w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r. są porównywalne do danych z okresu poprzedniego.

7. Transakcje z jednostkami powiązаныmi i zagadnienia dotyczące konsolidacji

7.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

Nie dotyczy.

7.2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Opis transakcji	Nazwa spółki	2022	2021
Zakup materiałów	inBet Spółka z o. o.	2 428 324,80	843 367,07
Zakup usług	inBet Spółka z o. o.	38 143,11	400,72
Zakup usług	Isa Spółka z o. o.	1 491 883,14	1 570 132,84

Opis transakcji	Nazwa spółki	2022	2021
Zakup usług	Inpro SA	0,00	17 042,39
Zakup usług	Dom Zdrojowy Spółka z o.o.	0,00	0,00
Sprzedaż usług	Isa Spółka z o. o.	35 234,92	24 772,39
Sprzedaż usług	SML Sp. z o.o.	1 350,00	1 350,00

7.3. 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

Nie dotyczy.

7.4. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnień lub włączeń, informacje o podstawie prawnej wyłączenia i inne wymagane ustawą.

Nie dotyczy.

7.5. Informacje o 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

Nazwa i siedziba jednostki	Miejsce, w którym sprawozdanie skonsolidowane jest dostępne
INPRO S.A. Gdańsk , ul. Jacka Rybickiego 8	Gdańsk ul. Jacka Rybickiego 8

7.6. Informacje o nazwie, adresie siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formie prawnej każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Nie dotyczy.

8. Informacje o połączeniu spółek, w przypadku sporządzania sprawozdania finansowego za okres, w którym to połączenie nastąpiło

Nie dotyczy.

9. Informacje na temat ewentualnych zagrożeń dotyczących kontynuacji działalności jednostki

W roku obrotowym nie wystąpiły ani też w najbliższej przyszłości nie przewiduje się wystąpienia zagrożeń dla kontynuacji działalności spółki.

10. Informacje wymagane zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych

I. Jednostka posiada następujące instrumenty finansowe:

1) Kategoria pożyczki i należności własne

Do tej kategorii jednostka zalicza:

a) należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych i pozostałych o wartości 515 508,57 zł. Jednostka ocenia, iż ryzyko kredytowe związane z tą pozycją jest nieznaczne. Związane jest to z dużą dywersyfikacją odbiorców i brakiem bieżących zatorów płatniczych.

W przypadku zidentyfikowania istotnego ryzyka spłaty należności z tytułu dostaw i usług, Spółka utworzy odpisy aktualizacyjne. Spółka wycenia wyżej wskazane pozycje w wartości nominalnej przy uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty ich wartości.

2) Kategoria aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Spółka nie posiada aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

3) Kategoria aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Środki na rachunkach bankowych i kasie w kwocie 3 102 369,55 zł

Spółka w trakcie roku bilansowego nie zawierała lokat bankowych.

Jednostka wycenia wyżej wskazane pozycje w wartości nominalnej powiększonej o ewentualne odsetki.

Spółka nie zawarła umowy, w wyniku, której aktywa finansowe przekształca się w papiery wartościowe lub umowy odkupu aktywów finansowych.

W minionym roku obrotowym nie dokonano przeklasyfikowania aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej do aktywów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia.

W minionym okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących długoterminowych aktywów finansowych. Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

4) Kategoria zobowiązania finansowe

Do tej kategorii jednostka zalicza umowy leasingowe, których wartość (leasing finansowy) na dzień bilansowy wynosi 3 161 309,77 zł. z czego część krótkoterminowa wynosi 1 052 330,84 zł. W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła 255 426,85 zł kosztów odsetek z tytułu powyższych umów leasingowych.

Spółka wycenia wyżej wskazaną pozycję w skorygowanej cenie nabycia.

Spółka na dzień bilansowy posiadała również zobowiązania z tytułu emisji obligacji, których wycena dokonywana jest według skorygowanej ceny nabycia. Na dzień 31.12.2022r. wartość

zobowiązania wynosiła 18 312 239,83 zł, w tym w części krótkoterminowej 948 258,09 zł, w długoterminowej 17 363 981,74 zł.

W okresie sprawozdawczym z tytułu powyższego zobowiązania Spółka zapłaciła 1 063 750,00 zł odsetek. Wartość zdyskontowanych odsetek za 2022r. wyniosła 1 254 665,01 zł.

II. Ze względu na charakter posiadanych instrumentów finansowych Spółka wskazuje, iż ich wartość księgowa nie odbiega od wartości godziwej.

III. Spółka nie posiada instrumentów finansowych pochodnych.

IV. Pozostałe zagadnienia konieczne do ujawnienia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych nie występują w Spółce.



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT wariant porównawczy

	2022	2021
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	119 335 365,64	92 440 492,52
– od jednostek powiązanych	36 584,92	26 122,39
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	120 322 280,27	99 507 480,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-1 783 314,63	-7 113 623,74
– w tym obiekty w zabudowie	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	796 400,00	46 636,26
B. Koszty działalności operacyjnej	91 005 298,64	74 827 497,38
I. Amortyzacja	1 818 574,51	1 842 408,08
II. Zużycie materiałów i energii	27 286 601,01	19 829 889,99
III. Usługi obce	47 010 650,68	41 274 902,85
IV. Podatki i opłaty, w tym:	624 028,89	713 003,21
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	10 268 380,57	8 776 624,67
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	2 136 246,31	1 670 069,94
– emerytalne	701 322,36	593 565,93
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 035 497,11	619 669,34
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	825 319,56	100 929,30
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	28 330 067,00	17 612 995,14
D. Pozostałe przychody operacyjne	286 460,14	332 054,24
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	132 276,43	246 856,49
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	154 183,71	85 197,75
E. Pozostałe koszty operacyjne	82 321,01	155 130,09
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	82 321,01	155 130,09
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	28 534 206,13	17 789 919,29
G. Przychody finansowe	432,18	1 342,99
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	378,23	1 291,54
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00

III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	53,95	51,45
H. Koszty finansowe	4 279 758,36	2 092 100,08
I. Odsetki, w tym:	2 713 425,41	991 748,99
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	1 566 332,95	1 100 351,09
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	24 254 879,95	15 699 162,20
J. Podatek dochodowy	4 678 516,00	3 021 777,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)	19 576 363,95	12 677 385,20

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT wariant kalkulacyjny

	2022	2021
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	121 118 680,27	99 554 116,26
– od jednostek powiązanych	36 584,92	26 122,39
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	120 322 280,27	99 507 480,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	796 400,00	46 636,26
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	80 060 138,87	71 406 767,87
– jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	79 234 819,31	71 305 838,57
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	825 319,56	100 929,30
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)	41 058 541,40	28 147 348,39
D. Koszty sprzedaży	2 878 752,74	2 061 708,82
E. Koszty ogólnego zarządu	9 849 721,66	8 472 644,43
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)	28 330 067,00	17 612 995,14
G. Pozostałe przychody operacyjne	286 460,14	332 054,24
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	132 276,43	246 856,49
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	154 183,71	85 197,75
H. Pozostałe koszty operacyjne	82 321,01	155 130,09
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	82 321,01	155 130,09

I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	28 534 206,13	17 789 919,29
J. Przychody finansowe	432,18	1 342,99
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	378,23	1 291,54
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	53,95	51,45
K. Koszty finansowe	4 279 758,36	2 092 100,08
I. Odsetki, w tym:	2 713 425,41	991 748,99
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	1 566 332,95	1 100 351,09
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	24 254 879,95	15 699 162,20
M. Podatek dochodowy	4 678 516,00	3 021 777,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	19 576 363,95	12 677 385,20

BILANS

AKTYWA	31.12.2022	31.12.2021
A. AKTYWA TRWAŁE	43 871 624,69	34 478 029,70
I. Wartości niematerialne i prawne	205 689,58	205 804,54
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	166 769,58	191 004,54
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	38 920,00	14 800,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	35 304 550,11	28 243 090,16
1. Środki trwałe	25 556 366,87	24 058 727,49
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	2 524 600,64	2 525 479,57
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	18 426 770,73	18 944 934,13
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 311 709,89	1 105 487,24
d) środki transportu	620 388,14	764 723,13
e) inne środki trwałe	672 897,47	718 103,42
2. Środki trwałe w budowie	9 588 133,24	4 184 362,67
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	160 050,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 361 385,00	6 029 135,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 361 385,00	6 029 135,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	150 465 784,94	164 836 082,72
I. Zapasy	141 805 535,72	145 795 857,71
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	39 093 036,65	52 277 716,18
– w tym obiekty w zabudowie	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	13 048 394,29	1 286 153,59
4. Towary	88 961 262,76	91 491 353,85
5. Zaliczki na dostawy i usługi	702 842,02	740 634,09
II. Należności krótkoterminowe	1 888 708,19	3 460 548,98
1. Należności od jednostek powiązanych	5 172,94	4 372,92
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 172,94	4 372,92
– do 12 miesięcy	5 172,94	4 372,92
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	1 883 535,25	3 456 176,06
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	435 941,04	734 146,95
– do 12 miesięcy	435 941,04	734 146,95
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 373 199,62	2 721 664,11
c) inne	0,00	365,00
d) dochodzone na drodze sądowej	74 394,59	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 682 426,21	15 469 131,50
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 682 426,21	15 469 131,50
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	3 549 933,39	7 379 428,25
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00

– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	3 549 933,39	7 379 428,25
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 132 492,82	8 089 703,25
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 132 492,82	7 788 412,84
– inne środki pieniężne	0,00	301 290,41
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	89 114,82	110 544,53
– w tym: aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych	0,00	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	194 337 409,63	199 314 112,42

BILANS

PASYWA	31.12.2022	31.12.2021
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	67 258 691,05	52 182 327,10
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	300 800,00	300 800,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	47 381 527,10	39 204 141,90
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	19 576 363,95	12 677 385,20
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	127 078 718,58	147 131 785,32
I. Rezerwy na zobowiązania	14 649 939,81	10 251 979,72
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 813 535,00	7 755 021,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	44 014,88	44 181,97
– długoterminowa	44 014,88	44 181,97
– krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	2 792 389,93	2 452 776,75
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	2 792 389,93	2 452 776,75
II. Zobowiązania długoterminowe	47 865 959,93	32 207 221,68
1. Wobec jednostek powiązanych	42 584,40	49 382,04
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	47 823 375,53	32 157 839,64
a) kredyty i pożyczki	26 613 089,15	10 698 525,60
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17 363 981,74	17 111 356,12
c) inne zobowiązania finansowe	2 108 978,93	2 732 086,51
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	1 737 325,71	1 615 871,41
III. Zobowiązania krótkoterminowe	64 562 818,84	104 672 583,92
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	403 025,41	210 704,91
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	403 025,41	210 704,91
– do 12 miesięcy	403 025,41	210 704,91
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00

2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	64 129 670,16	104 433 685,80
a) kredyty i pożyczki	14 144 902,77	20 841 603,63
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	948 258,09	1 009 968,70
c) inne zobowiązania finansowe	1 052 330,84	871 584,39
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	16 608 615,59	18 336 029,37
– do 12 miesięcy	16 608 615,59	18 336 029,37
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	30 328 247,72	62 749 885,15
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 047 007,73	623 955,51
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	307,42	659,05
4. Fundusze specjalne	30 123,27	28 193,21
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych	0,00	0,00
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	194 337 409,63	199 314 112,42

	2022	2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,00	0,00
I. Zysk (strata) netto	19 576 363,95	12 677 385,20
II. Korekty razem	-16 286 446,27	-17 122 410,27
1. Amortyzacja	1 818 574,51	1 842 408,08
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 965 901,61	1 971 622,83
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-132 276,43	-246 856,49
5. Zmiana stanu rezerw	4 397 960,09	-2 991 015,46
6. Zmiana stanu zapasów	3 990 321,99	-24 306 825,00
7. Zmiana stanu należności	1 571 840,79	3 933 368,37
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-29 587 948,54	-167 842,96
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 310 820,29	2 842 730,36
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	3 289 917,68	-4 445 025,07
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
I. Wpływy	132 654,07	466 290,41
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	132 276,43	465 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	377,64	1 290,41
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	377,64	1 290,41
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	377,64	1 290,41
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	8 273 360,49	6 143 914,47
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	8 273 360,49	6 143 914,47
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00

3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-8 140 706,42	-5 677 624,06
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
I. Wpływy	28 040 325,32	34 250 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	28 040 325,32	15 750 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	18 500 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	28 146 747,01	19 083 430,40
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	4 500 000,00	3 500 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	18 822 462,63	12 067 570,77
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 048 920,14	1 164 271,21
8. Odsetki	3 775 364,24	1 784 588,42
9. Inne wydatki finansowe	0,00	567 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-106 421,69	15 166 569,60
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III+C.III)	-4 957 210,43	5 043 920,47
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-4 957 210,43	5 043 920,47
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	8 089 703,25	3 045 782,78
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	3 132 492,82	8 089 703,25
– o ograniczonej możliwości dysponowania	30 123,27	329 483,62

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	2022	2021
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	52 182 327,10	43 004 941,90
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Ia. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	52 182 327,10	43 004 941,90
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	300 800,00	300 800,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
– podwyższenie wartości nominalnej udziałów (akcji)	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
– zmniejszenie wartości nominalnej akcji	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	300 800,00	300 800,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	39 204 141,90	33 191 448,63
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	8 177 385,20	6 012 693,27
a) zwiększenie z tytułu	8 177 385,20	6 012 693,27
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	1 901 607,78	1 426 904,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	6 275 777,42	4 585 789,27
– zbycie lub likwidacja uprzednio zaktualizowanych środków trwałych – różnica z aktualizacji wyceny dotycząca rozchodowanych środków trwałych	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
– umorzenia własnych udziałów	0,00	0,00
– podwyższenia kapitału zakładowego	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	47 381 527,10	39 204 141,90
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– aktualizacji wyceny środków trwałych	0,00	0,00
– aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
– zmniejszenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, ustalonej od różnic przejściowych odnoszonych na ten kapitał	0,00	0,00

– aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
– różnic kursowych z przeliczenia oddziałów zagranicznych	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
– aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
– zwiększenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego , ustalonej od różnic przejściowych odnoszonych na ten kapitał	0,00	0,00
– aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
– różnic kursowych z przeliczenia oddziałów zagranicznych	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– pokrycia straty bilansowej	0,00	0,00
– umorzenia udziałów własnych	0,00	0,00
– podwyższenia kapitału zakładowego lub rezerwowego	0,00	0,00
– wypłaty dywidendy– zwrotu dopłat wspólnikom	0,00	0,00
– ...	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	12 677 385,20	9 512 693,27
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	12 677 385,20	9 512 693,27
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	12 677 385,20	9 512 693,27
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	12 677 385,20	9 512 693,27
– wypłaty dywidendy	4 500 000,00	3 500 000,00
– przeznaczenia na podwyższenie kapitału zakładowego, zapasowego lub rezerwowego	1 901 607,78	1 426 904,00
– pokrycia straty za poprzednie lata obrotowe	0,00	0,00
– przeznaczenia na umorzenie udziałów	0,00	0,00
– przeznaczone na fundusz zapasowy ponad wymaganą wartość	6 275 777,42	4 585 789,27
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00

5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
– straty na sprzedaży lub umorzeniu drogą obniżenia kapitału zakładowego udziałów (akcji) własnych nieznajdującej pokrycia w kapitale zapasowym	0,00	0,00
– rezerwa na nagrody za 2017 rok	0,00	0,00
– wypłacone w 2018 roku b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– pokrycia strat z lat ubiegłych z zysku	0,00	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z kapitałów: zapasowego i rezerwowego	0,00	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z obniżenia kapitału podstawowego	0,00	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z dopłat wspólników	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,	0,00	0,00
6. Wynik netto	0,00	0,00
a) zysk netto	19 576 363,95	12 677 385,20
b) strata netto	19 576 363,95	12 677 385,20
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	67 258 191,05	52 182 327,10
	67 258 691,05	48 182 327,10

Podpisy członków Zarządu



Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu



Marcin Niklas
Wiceprezes Zarządu



Zygmunt Mulewski
Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego



Tomasz Kuchta
Dyrektor Finansowy