

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



2022

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

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

Spis treści

Podstawowe informacje o spółce	02
Zarząd i kadra kierownicza.....	03
Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych spółki.....	04
Podstawowe dane finansowe.....	06
1. Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat	06
2. Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat.....	06
3. Stan aktywów i pasywów na koniec roku 2022	08
4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na koniec roku 2022.....	08
5. Podstawowe wskaźniki finansowe.....	12
Inwestycje realizowane w roku 2022.....	14
1. Realizacje oddane do użytku w roku 2022.....	14
2. Inwestycje w trakcie realizacji na koniec roku 2022.....	16
Perspektywy rozwoju, bank ziemi.....	17
Pozostałe informacje.....	19
Czynniki ryzyka finansowego.....	24
Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną.....	25

Podstawowe informacje o spółce

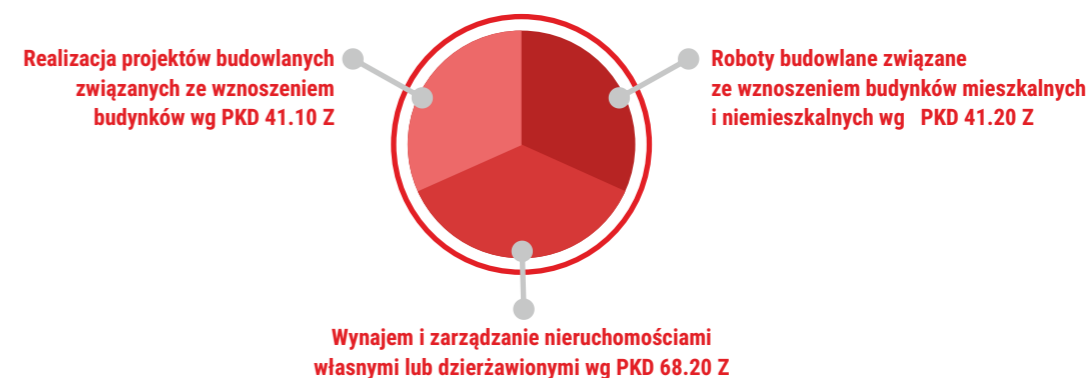
Spółka Domesta została utworzona na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych. Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana na podstawie umowy spółki w akcie notarialnym z dnia 2 stycznia 1992 roku sporządzonym przez Grażynę Kłonowską - Sztolcman w Kartuzach (Rep. A nr 1/1992), która następnie w dniu 05.10.2020 r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep A nr 3987/2020).

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.

Domesta sp. z o. o. posiada kapitał zakładowy w wysokości 300.800 PLN, a jej siedziba mieści się pod adresem: 80-298 Gdańsk, ul. Budowlanych 68B. Posiada nr REGON: 190561509 oraz nr NIP: 5840201594.

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 oraz wynajem sprzętu budowlanego.

Klasyfikacja działalności podstawowej spółki według PKD przedstawia się następująco:



Działalność prowadzona przez spółkę nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody a czas trwania spółki zgodnie ze statutem jest nieograniczony. Spółka nie posiada oddziałów.

Firma Domesta powstała w styczniu 1992 r. jako Przedsiębiorstwo Budowlane. W pierwszych latach działalności skupiona była na realizacji obiektów budowlanych w systemie GW, „pod klucz” oraz realizowała obiekty budowlane w zakresie stanu surowego na terenie Polski i Niemiec. Od 1998 r. firma rozpoczęła działalność deweloperską i zaczęła realizować inwestycje pod własną marką, w roli inwestora. Obecnie Domesta koncentruje swoje działania na trójmiejskim rynku nieruchomości. Siedziba spółki mieści się w rodzimym biurówcu Matarnia Office Park w Gdańsku.

Przez 30 lat działalności Domesta oddała do użytku na rynku pierwotnym ponad 3 tysiące mieszkań w blisko 100 budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w atrakcyjnych dzielnicach Gdańska takich jak Gdańsk Piecki-Migowo, Gdańsk Jasień, Gdańsk Siedlce czy Gdańsk Chełm.

Zarząd i kadra kierownicza

W okresie sprawozdawczym Zarząd spółki Domesta pracował w składzie:

Przemysław Maraszek Prezes Zarządu
Zygmunt Mulewski Członek Zarządu

Nadzór nad działalnością spółki Domesta w roku 2022 pełniła Rada Nadzorcza w składzie:

Zbigniew Lewiński Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krzysztof Maraszek Członek Rady Nadzorczej
Jerzy Pawelski Członek Rady Nadzorczej
Jerzy Znaniecki Członek Rady Nadzorczej

Kadrę kierowniczą spółki stanowią osoby z wieloletnim doświadczeniem w projektowaniu i budowaniu mieszkań deweloperskich. Domesta dysponuje własnym Działem przygotowania procesu budowy oraz realizacji inwestycji, w którym pracuje zespół wykwalifikowanych pracowników budowlanych, wspomagający prace wykonawcze przy prowadzonych projektach. Poza kadrą inżynierską spółka dysponuje odrębnymi działami takim jak Dział Finansowy, Dział Kadr oraz Dział Sprzedaży i Marketingu.



Matarnia Office Park (siedziba firmy)

Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych spółki

Od sierpnia 2010 roku spółka Domesta wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Inpro. Spółka Inpro S.A. jako podmiot dominujący w grupie kapitałowej jest właścicielem 59,57% udziałów spółki Domesta. Pozostałe udziały należą do członków Rady Nadzorczej oraz członka Zarządu spółki.

Struktura udziałów w kapitale spółki Domesta

Imię i nazwisko / nazwa	Udział w kapitale (PLN)	Liczba udziałów	%	Rodzaj powiązania
INPRO S.A.	179 200	224	59,57	właścicielskie / kapitałowe
Jerzy Znaniecki	57 600	72	19,15	właścicielskie / kapitałowe
Jerzy Pawelski	44 800	56	14,89	właścicielskie / kapitałowe
Zygmunt Mulewski	19 200	24	6,38	właścicielskie / kapitałowe
	300 800,00	376	100	

Spółka Inpro prowadzi działalność deweloperską od 1987 roku, będąc jednym z najstarszych deweloperów działającym na terenie Gdańska. Od tego czasu sukcesywnie realizuje własne projekty na terenie województwa pomorskiego, głównie na rynku trójmiejskim, gdzie jest jednym z liderów rynku mieszkaniowego. Od początku istnienia firmy do dnia dzisiejszego Spółka zrealizowała ponad 75 inwestycji i oddała do użytku około 7,5 tys. lokali mieszkalnych oraz użytkowych.

Od 2011 roku akcje INPRO S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Dzięki środkom pozyskanym z emisji akcji INPRO S.A. m.in. nabyła udziały w Spółce Domesta, co przełożyło się na wzmocnienie pozycji Grupy na trójmiejskim rynku deweloperskim. Siedziba spółki Inpro mieści się w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 306071. Spółce nadano nr statystyczny REGON 008141071 oraz nr identyfikacji podatkowej NIP 5890008540.

Struktura organizacyjna Grupy Inpro

Firma	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział INPRO S.A. w kapitale %
INPRO S.A.	Gdańsk	Działalność deweloperska	Nie dotyczy
Domesta Sp. z o.o.	Gdańsk	Działalność deweloperska	59,57
InBet Sp. z o.o.	Kolbudy	Produkcja elementów betonowych, żelbetowych i stalowych	80,32
Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o.	Gdańsk	Instalacje sanitarne wewnętrzne	100
SML Sp. z o.o.	Gdańsk	Aranżacje i wykończenia wnętrz	100
Dom Zdrowy Sp. z o.o.	Jastarnia	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Mikołajki	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100



Podstawowe dane finansowe

1. Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat (tys. zł)

	2022	2021
Przychody netto ze sprzedaży	121 119	99 554
Koszty działalności operacyjnej	91 005	74 827
Wynik na sprzedaży	28 330	17 613
Zysk z działalności operacyjnej	28 534	17 790
Zysk brutto	24 255	15 699
Zysk netto	19 576	12 677

2. Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat (tys. zł)

	2022	2021	Dynamika zmian	Udział w przychodach
Przychody netto ze sprzedaży	121 119	99 554	21,66 %	100,00 %
Koszty działalności operacyjnej	91 005	74 827	21,62 %	75,14 %
Zysk ze sprzedaży	28 330	17 613	60,85 %	23,39 %
Zysk z działalności operacyjnej	28 534	17 790	60,39 %	23,56 %
Zysk brutto	24 255	15 699	54,50 %	20,03 %
Zysk netto	19 576	12 677	54,42 %	16,16 %

W 2022 roku Domesta osiągnęła 121 118 680,27 zł przychodów ze sprzedaży, o blisko 22% więcej niż w roku 2021 (99 554 116,26 zł), wypracowując 28 534 206,13 zł zysku operacyjnego (17 789 919,29 zł zysku rok wcześniej) oraz 19 576 363,95 zł zysku netto, (12 677 385,20 zł w 2021 r.).

Dynamiczny wzrost przychodów spółki został osiągnięty dzięki wzrostowi średnich cen uzyskanych ze sprzedaży lokali oraz wzrostowi liczby przekazanych mieszkań i lokali użytkowych w roku 2022.

W 2022 roku spółka Domesta rozpoznała w wyniku finansowym 243 lokale, głównie z czterech inwestycji mieszkaniowych tj. Osiedle Havlove w Gdańsku budynek nr 2 i 7, Osiedle Traffic w Gdańsku budynek nr D, Osiedle Robinia w Gdańsku budynek nr A-B i C oraz Osiedle Leszczykowy Park w Gdańsku budynek nr 1 i 3. Na 31.12.2022 r. Spółka posiadała 35 gotowych lokali, które nie zostały rozpoznane w wyniku finansowym roku 2022.

Spółka w trakcie roku bilansowego wprowadziła do oferty sprzedaży dwie inwestycje mieszkaniowe - Leszczynowy Park zlokalizowana w Gdańsku Jasień budynek nr 2 i 4 oraz nową inwestycję pod nazwą Urzeka w Gdańsku Jasień budynek nr 1, 2 oraz 3. Pierwsza z nich zwiększyła ofertę sprzedażową spółki o 78 mieszkań, druga o kolejne 152 lokale.

Przedsprzedaż netto spółki Domesta w roku 2022 liczona jako liczba zawartych umów przedwstępnych sprzedaży netto tj. po uwzględnieniu rezygnacji z umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów dotyczących lokali usługowych wyniosła 181 umów netto co w porównaniu do 209 umów z analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi spadek o 13%. W ofercie sprzedaży na koniec okresu sprawozdawczego znajdowało się 167 lokali w budowie.

Spółka na datę bilansową posiadała 63% zakontraktowanych lokali (umową rezerwacyjną lub umową deweloperską) z inwestycji w budowie, które zamierza przekazać nabywcom protokołem odbioru i rozpoznać w wyniku finansowym roku 2023.

Dynamika kosztów w roku 2022 była porównywalna do dynamiki przychodów. Największy udział w kosztach operacyjnych spółki miały usługi obce, które stanowiły 52%, zużycie materiałów i energii 30% oraz wynagrodzenia 11%.

Koszty sprzedaży i zarządu wzrosły łącznie o 21% w odniesieniu do roku 2021 na co bezpośredni wpływ miały przede wszystkim nakłady związane ze wzmocnieniem kampanii marketingowej spółki, koszty eksploatacji budynku biurowego nr B inwestycji Matarnia Office Park, koszty związane z otwarciem nowego biura sprzedaży przy inwestycji Urzeka na ul. Guderskiego w Gdańsku oraz wzrost kosztów wynagrodzeń.



Inwestycja Robinia / Gdańsk Chelm

3. Stan aktywów i pasywów na koniec roku 2022 (tys. zł)

	2022	2021
AKTYWA		
Aktywa trwałe	43 872	34 478
Aktywa obrotowe	150 466	164 836
AKTYWA RAZEM	194 337	199 314
PASYWA		
Kapitał własny	67 259	52 182
Zobowiązania długoterminowe	47 866	32 207
Rezerwy	14 650	10 252
Zobowiązania krótkoterminowe	64 563	104 673
Rozliczenia międzyokresowe	0	0
PASYWA RAZEM	194 337	199 314

4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na koniec roku 2022 (tys. zł)

	2022	2021	Dynamika zmian	Struktura
AKTYWA				
Aktywa trwałe	43 872	34 478	27,25 %	22,57 %
Aktywa obrotowe	150 466	164 836	-8,72 %	77,43 %
AKTYWA RAZEM	194 337	199 314	-2,50 %	100,00 %
PASYWA				
Kapitał własny	67 259	52 182	28,89 %	34,61 %
Zobowiązania długoterminowe	47 866	32 207	48,62 %	24,63 %
Rezerwy	14 650	10 252	42,90 %	7,54 %
Zobowiązania krótkoterminowe	64 563	104 673	-38,32 %	33,22 %
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	-	-
PASYWA RAZEM	194 337	199 314	-2,50 %	100,00 %

Na koniec okresu sprawozdawczego suma bilansowa wyniosła 194 337 409,63 zł i zmniejszyła się względem roku 2021 o 4 976 702,79 zł (2,50 %).

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują przede wszystkim budynki i grunty o wartości bilansowej na koniec roku 2022 wynoszącej 20 951 371,37 zł, maszyny i urządzenia 3 311 709,89 zł, środki transportu 620 388,14 zł oraz inne środki trwałe o wartości bilansowej na poziomie 672 897,47 zł.

Wartość aktywów trwałych na dzień bilansowy zwiększyła się w stosunku do wyników Spółki na koniec roku 2021 w pozycji c) urządzenia techniczne i maszyny o kwotę 2 206 222,65 zł m.in. w związku z przyjęciem na środki trwałe nabytych dwóch żurawi wieżowych w kwocie 2 243 093,20 zł, które na koniec roku 2021 znajdowały się w pozycji środki trwałe w budowie.

Rzeczowe aktywa trwałe wzrosły również w pozycji 2. Środki trwałe w budowie o kwotę 5 403 770,57 zł. Na zwiększenie tej pozycji bilansowej wpłynęły nakłady poniesione na realizację drugiego etapu inwestycji Matarnia Office Park (budynek A) w kwocie 7 641 743,77 zł.

Aktywa obrotowe stanowią 77% ogólnej wartości sumy aktywów a ich wartość zmniejszyła się względem wyników spółki na koniec roku 2021 o kwotę 14 370 297,78 zł. W strukturze aktywów obrotowych spółki uwidacznia się dominacja pozycja zapasów (grunty wraz z nakładami na budowę realizowanych projektów) w wysokości 141 805 535,72 zł. Jest to charakterystyczna sytuacja w przypadku branży deweloperskiej, gdzie realizowane projekty inwestycyjne, przeznaczone na sprzedaż, stanowią fundamentalny element majątku przedsiębiorstwa. Na wysoką wartości zapasów istotny wpływ miały posiadane przez Spółkę grunty (pozycja bilansowa 4. Towary) pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe, których wartość na koniec roku wynosiła 88 961 262,76 zł (spadek o 2 530 091,09 zł w porównaniu z wynikami Spółki z końca roku 2021).

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego utrzymała względem roku 2021 stabilną wartość półproduktów i produktów w toku, która na dzień 31.12.2022r. wyniosła 39 093 036,65 zł. Wartość tej pozycji bilansowej jest efektem ciągłego wzmocnienia skali działalności spółki, a ponoszone nakłady budowlane w roku 2022 miały swoje odzwierciedlenie w realizacji kolejnych budynków mieszkalnych w ramach inwestycji Leszczynowy Park w Gdańsku Jasień, inwestycji #Na Swoim w Gdańsku Chełm oraz nakładów na realizację nowej inwestycji Urzeka w Gdańsku Jasień.

Na dzień 31.12.2022 r. wartość produktów gotowych rozumianych jako mieszkania ukończone, które na dzień bilansowy nie zostały sprzedane wynosiła 13 048 394,29 zł. Spółka w roku 2022 przekazała nabywcom zgodnie z planowanym harmonogramem wszystkie sprzedane lokale z budynków oddanych do użytkowania.

Wartość inwestycji krótkoterminowych (środki pieniężne) wynosiła na koniec roku 6 682 426,21 zł. W ramach ww. pozycji bilansowej należności z tytułu środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych na dzień bilansowy wyniosły 3 549 933,39 zł.

W strukturze pasywów na koniec okresu sprawozdawczego kapitał własny spółki wyniósł 67 258 691,05 zł i stanowił 35% sumy bilansowej. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania w stosunku do końca roku 2021 zmniejszyła się o kwotę 20 053 066,74 zł i miała 65% udział w sumie bilansowej roku 2022.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w roku bilansowym wyniosła 11 813 535,00 zł i zwiększyła się względem roku poprzedniego o wartość 4 058 514,00 zł.

Kapitał własny w 153% pokrywa wartość majątku trwałego spółki a o trwałości struktury finansowania świadczy solidny poziom kapitału stałego (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe), który stanowi 59% sumy bilansowej.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania na wzrost wartości zobowiązań długoterminowych w roku 2022 największy wpływ miała podpisana w dniu 14.11.2022r. umowa pożyczki z ARP S.A na kwotę 17 mln zł na realizację budowy drugiego etapu inwestycji biurowej Matarnia Office Park (budynek nr A). Na długoterminową wartość kredytów i pożyczek istotny wpływ miała również zawarta w dniu 11.07.2022 r. umowa z konsorcjum banków spółdzielczych - Zjednoczonym Bankiem Spółdzielczym w Rumi oraz Bankiem Spółdzielczym w Starogardzie Gdańskim o kredyt inwestycyjny na realizację przedsięwzięć deweloperskich w kwocie 10 mln zł.

W okresie sprawozdawczym Spółka Domesta utrzymywała wysoką liczbę lokali mieszkalnych i miejsc parkingowych w ofercie sprzedaży, co miało duży wpływ na ilość zawartych umów deweloperskich a tym samym na wielkość otrzymanych zaliczek na dostawy i usługi (zobowiązania krótkoterminowe), które na dzień bilansowy wyniosły 30 328 247,72 zł.

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku wyniosły 3 289 917,68 zł i stanowiły wzrost w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w wysokości 4 445 025,07 zł. Na dodatni wzrost wartości przepływów z działalności operacyjnej miało wpływ zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 4 058 514,00 zł oraz dodatnie przepływy w pozycji zmiana stanów zapasów w kwocie 3 990 321,99 zł. Główną pozycją o którą zostały skorygowane dodatnie przepływy z działalności operacyjnej to zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, która związana jest ze zmniejszeniem wartości zaliczek zapłaconych przez klientów w roku 2022r.

Na poziomie działalności finansowej spółka wykazała nieznacznie ujemne wartości przepływów pieniężnych na które wpływ miały głównie wydatki związane z wypłatą dywidendą w wysokości 4 500 000,00 zł oraz dokonane spłaty kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 18 822 462,63 zł. Ujemne przepływy na działalności inwestycyjnej wynikają z nakładów poniesionych przez spółkę na środki trwałe, przede wszystkim na realizację drugiego etapu (budynek nr A) inwestycji biurowej pod nazwą Matarnia Office Park.

Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki rentowności

		2022	2021
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	16,16 %	12,73 %
Rentowność sprzedaży brutto	zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	20,03 %	15,77 %
Marża na sprzedaży	zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	23,39 %	17,69 %
Marża EBIT	zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	23,56 %	17,87 %
Rentowność majątku aktywów (ROA)	zysk netto / średnioroczny stan aktywów	9,95 %	6,89 %
Rentowność kapitału własnego (ROE)	zysk netto / średnioroczny stan kapitału własnego	32,78 %	26,64 %

Wskaźniki płynności

		2022	2021
Płynność bieżący	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,33	1,57
Płynności szybki	Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,13	0,18

		2022	2021
Wskaźnik ogólny zadłużenia	Zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych / aktywa ogółem	0,65	0,74
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Dług netto (suma zobowiązań finansowych pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki zgromadzone na rachunkach powierniczych) / kapitał własny	0,83	0,72
Dług netto / EBITDA	Dług netto (suma zobowiązań finansowych pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki zgromadzone na rachunkach powierniczych) / zysk operacyjny + amortyzacja	1,83	1,93

Jak wynika z przedstawionych danych spółka jest rentowna na każdym z poziomów gospodarowania, a porównując wyniki roku 2022 do roku poprzedniego, Domesta odnotowała znaczący wzrost wszystkich istotnych wskaźników rentowności.

Wzrost przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym wzroście rentowności Spółki jest wynikiem realizowanej strategii Zarządu polegającej na budowaniu różnorodnej i wysokiej jakości oferty sprzedażowej przy jednoczesnej optymalizacji kosztów bezpośrednich i pośrednich prowadzonej działalności. Rokroczny wzrost wskaźników rentowności potwierdza również zdolność Spółki do właściwego i efektywnego lokowania wypracowanego kapitału lat poprzednich.

Pomimo wzrostu kosztów ogólnego zarządu oraz kosztów sprzedaży związanych głównie z wprowadzeniem do oferty i promocją inwestycji w nowych lokalizacjach, w przypadku marży na sprzedaży spółka wypracowała 32% dynamikę wzrostu.

Sytuacja płynnościowa Spółki utrzymała się na bezpiecznym poziomie a wskaźniki płynności w 2022 pozostały na zbliżonym poziomie w porównaniu z rokiem poprzednim. Na uwagę zasługuje wzrost wskaźnika płynności bieżącej, który kształtuje się na dobrym poziomie oscylującym wokół wartości uznawanych za referencyjne. Płynność szybka charakteryzuje się obniżonym poziomem ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej, która związana jest z wydłużonym cyklem produkcji mieszkań oraz wysokim stanem zapasów.

Wskaźnik zadłużenia netto wzrósł względem roku 2021 do wartości 0,83 i utrzymał się na bezpiecznym poziomie, tym samym spółka zrealizowała konwenant dotyczący zadłużenia kapitału własnego zawarty w Warunkach Emisji Obligacji z dnia 18 lutego 2021 roku. Spółka utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju w jej podstawowych segmentach działalności.

Zdaniem Zarządu, stan majątku i finansów spółki Domesta na koniec 2022 roku świadczy o jej stabilnej sytuacji finansowej. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę oraz całą grupę kapitałową ugruntowanej pozycji na trójmiejskim rynku mieszkaniowym, potwierdzonej udaną sprzedażą kolejnych etapów realizowanych inwestycji oraz zaufaniem ze strony instytucji sektora finansowego, który rozwijał współpracę ze spółką w minionym roku.

Inwestycje realizowane w roku 2022

1. Realizacje oddane do użytku w roku 2022

Inwestycja	Numer budynku	PUM m ²	Liczba lokali	Data oddania do użytkowania
Traffic	D	3350	64	03.2022
Havlove	2	887	10	03.2022
Havlove	7	2344	46	03.2022
Robinia	A-B	1993	36	06.2022
Robinia	C	1108	16	09.2022
Leszczynowy Park	1	2592	50	11.2022
Leszczynowy Park	3	2903	52	11.2022

Na dzień bilansowy Spółka przekazała do użytkowania w 2022 roku 7 budynków realizowanych w ramach 4 inwestycji mieszkaniowych o łącznej liczbie lokali wynoszącej 274 oraz powierzchni użytkowej powyżej 15 tys. m².



1. Inwestycje w trakcie realizacji na koniec roku 2022

Na dzień 31.12.2022r. Domesta była w trakcie realizacji 3 projektów mieszkaniowych w 6 etapach o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań PUM 15,9 tys. m² i liczbie lokali wynoszącej 295.

Inwestycja	Numer budynku	PUM m ²	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Urzeka	1	2645	55	04.2022	11.2023
Urzeka	2	2398	50	04.2022	11.2023
Urzeka	3	2841	40	10.2022	05.2024
#NaSwoim	1	3850	72	10.2021	09.2023
Leszczykowy Park	2	2592	50	10.2021	05.2023
Leszczykowy Park	4	1549	28	11.2022	01.2024

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez Spółkę, będą mieć oddane do użytkowania inwestycje mieszkaniowe. Powyższe zestawienie wskazuje, że z inwestycji, które były w trakcie realizacji na dzień bilansowy Domesta przekaże do użytkowania w 2023 roku 82% mieszkań o łącznej powierzchni PUM ponad 13 tys. m².

W ramach drugiego głównego segmentu działalności spółki, Domesta w trzecim kwartale 2021 roku rozpoczęła budowę drugiego z dwóch budynków biurowych (budynek A) w ramach projektu pod nazwą Matarnia Office Park, zlokalizowanego w Gdańsku Matarni, przy ul. Budowlanych. Pierwszy etap inwestycji (budynek B) został zakończony i oddany do użytku w roku 2020, a proces komercjalizacji jego powierzchni biurowych zakończył się w roku 2021.

Inwestycja	Numer budynku	PUU m ²	Rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Matarnia Office Park	A	2 095	10.2021	05.2023

Perspektywy rozwoju, bank ziemi

W 2023 roku Spółka Domesta będzie kontynuowała dotychczasowy rodzaj prowadzonej działalności związany z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz projektów biurowych na wynajem.

Strategia Zarządu spółki Domesta w dalszym ciągu zakłada koncentrację w segmencie biznesu deweloperskiego, przy jednoczesnym optymalnym zarządzaniu posiadanymi aktywami nieruchomościowymi.

Plan rozwoju na najbliższe okresy sprawozdawcze zakłada dalszy wzrost skali prowadzonej działalności Spółki. Dzięki skutecznemu procesowi sprzedaży oraz komercjalizacji, który wspierany jest wachlarzem działań marketingowych, Spółka prognozuje wzrost zarówno przychodów ze sprzedaży jak i rentowności prowadzonego biznesu.

Spółka w segmencie deweloperskim zamierza w dalszym ciągu koncentrować się na projektach, które realizowała w roku 2022, przygotowując jednocześnie wprowadzenie kolejnych nowych inwestycji, które wzbogacą ofertę sprzedażową roku 2023.

Wśród projektów mieszkaniowych planowanych w roku 2023 znajduje się m.in. kontynuacja Osiedla Leszczynowy Park w Gdańsku Jasieniu, którego wcześniejsze etapy cieszyły się uznaniem klientów, a także 3 nowe projekty tj. inwestycja Nowe Południe przy ul. Starogardzkiej w Gdańsku Maćkowy, inwestycja Polana Kampinowska przy ul. Kampinoskiej w Gdańsku Ujeścisku oraz inwestycja Remedium na ul. Smoluchowskiego w Gdańsku Aniołki. Spółka prognozuje, że w roku 2023 wprowadzi do oferty sprzedaży 236 nowych lokali o łącznej powierzchni PUM ponad 11,5 tys. m².



Grunt przy ul. Smoluchowskiego / Gdańsk
Inwestycja Remedium

Inwestycje planowane w 2023 roku

Inwestycja	Numer budynku	PUM m ²	Liczba lokali	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Leszczynowy Park	5	2033	36	06.2023	11.2024
Nowe Południe	1	1686	42	04.2023	10.2024
Nowe Południe	2	1987	42	04.2023	10.2024
Polana Kampinowska	E	784	16	06.2023	11.2024
Polana Kampinowska	F	785	16	06.2023	11.2024
Polana Kampinowska	G	785	16	06.2023	11.2024
Remedium	1	3464	68	09.2023	11.2025

Kluczowym czynnikiem biznesowego rozwoju Spółki Domesta oraz czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu jest staranny proces nabywania gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie. Zarząd spółki prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów i budowania banku ziemi, który zabezpieczy przychody i ciągłość działalności firmy w kolejnych latach.

W roku 2022 Spółka zakupiła następujące grunty:

Lokalizacja gruntu	Data zakupu	Powierzchnia m ²	Cena zakupu netto w PLN
Gdańsk, ul. Smoluchowskiego	20.09.2022	3 072	12 357 723,58

Dzięki poczynionym inwestycjom spółka w trakcie roku bilansowego zwiększyła posiadany bank ziemi o kolejne 3 tys. m² gruntów. Domesta na podstawie przeprowadzonych prac projektowych prognozuje w kolejnych latach, iż posiadane grunty pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe zapewnią jej możliwość realizacji ponad 1,3 tys. mieszkań i lokali usługowych o powierzchni użytkowej PUM ponad 65 tys. m².



Pozostałe informacje

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. spółka zaciągnęła następujące zobowiązania finansowe:

1. Umowy kredytowe

- a) W dniu 25.05.2022 r. spółka podpisała z Alior Bank SA aneks nr 5 do Umowy Kredytowej nr U0003334894698 o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 21 grudnia 2018 roku w kwocie 4 000 000,00 zł. Kredyt został zabezpieczony hipoteką na nieruchomości w Gdańsku przy ul. Cementowej KW nr GD1G/00072944/7 oraz Gwarancją de minimis w kwocie 3 200 000,00 zł. Dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 24 maja 2024 roku.
- b) W dniu 25.05.2022 r. spółka podpisała z Alior Bank SA aneks nr 2 do Umowy Kredytowej nr U0003441427200 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 22 czerwca 2020 roku w kwocie 10 000 000,00 zł. Kredyt został zabezpieczony Gwarancją Funduszu Gwarancji Płynnościowych w kwocie 8 400 000,00 zł. Dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 30 kwietnia 2024 roku.

- c) W dniu 30.05.2022 r. spółka Domesta podpisała z Bankiem Spółdzielczym w Skórczu umowę kredytową o kredyt obrotowy nr S/22/O/22. W ramach zaciągniętego zobowiązania Spółka otrzymała kwotę 5 000 000,00 zł na okres 36 miesięcy z harmonogramem miesięcznych spłat, według którego ostatnia płatność przypada w dniu 31.03.2025 r. Kredyt przeznaczony został na częściowe finansowanie zakupu gruntu przy ul. Smoluchowskiego w Gdańsku, który to grunt stanowi jednocześnie zabezpieczenie w/w kredytu.
- d) W dniu 11.07.2022 r. spółka Domesta podpisała z konsorcjum banków w skład którego weszły Zjednoczony Bank Spółdzielczy w Rumi (Bank Inicjujący) oraz Bank Spółdzielczy w Starogardzie Gdańskim (Bank Uczestnik) umowę kredytową o kredyt inwestycyjny na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 242/KI/2022/CBB. W ramach zaciągniętego zobowiązania Spółka otrzymała kwotę 10 000 000,00 zł na okres 35 miesięcy z harmonogramem miesięcznych spłat, według którego płatność ostatniej raty przypada w dniu 30.06.2025 r. Kredyt przeznaczony został na częściowe refinansowanie nakładów poniesionych przez Spółkę na zakup gruntu przy ul. Guderskiego w Gdańsku, który to grunt stanowi jednocześnie zabezpieczenie w/w kredytu.
- e) W dniu 14.11.2022 r. spółka Domesta podpisała z Agencją Rozwoju Przemysłu SA umowę pożyczki nr PWD22-006. W ramach zaciągniętego zobowiązania Spółka otrzymała kwotę 17 000 000,00 zł na okres 120 miesięcy z harmonogramem miesięcznych spłat, według którego ostatnia płatność przypada w dniu 30.09.2033 r. Kredyt przeznaczony został na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją drugiego etapu inwestycji biurowej pod nazwą Matarnia Office Park w Gdańsku (budynek A). Zabezpieczeniem w/w pożyczki jest hipoteka ustanowiona na księdze wieczystej finansowanej nieruchomości.
- f) W dniu 19.12.2022 r. spółka Domesta podpisała z mBank SA umowę kredytową o kredyt obrotowy nr 10/068/22/Z/OB. W ramach zaciągniętego zobowiązania Spółka otrzymała kwotę 13 560 000,00 zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 14.03.2025 r. Kredyt przeznaczony został na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą Leszczynowy Park w Gdańsku przy ul. Leszczynowej, obejmującego budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek nr 2 i 4) wraz z halą garażową, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną. Zabezpieczeniem w/w kredytu jest hipoteka ustanowiona na księdze wieczystej finansowanej nieruchomości.

2. Umowy leasingowe

- a) W dniu 17.02.2022 r. spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z mLeasing sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup koparki JCB 3CX PLUS, nr umowy leasingowej 5498842022/GD/572923
- b) W dniu 03.03.2022 r. spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup samochodu osobowego Skoda Kamiq, nr umowy leasingowej 6706907-1221-17814
- c) W dniu 03.03.2022 r. spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup samochodu osobowego Skoda Kamiq, nr umowy leasingowej 6706907-1221-25867
- d) W dniu 20.07.2022 r. Spółka zawarła porozumienie z Santander Leasing SA dotyczące przejęcia istniejącej umowy leasingowej nr SBP/07317/2021 w ramach której Domesta nabyła przedmiot leasingu samochód Renault Master



Inwestycja Leszczynowy Park / Gdańsk Jasień

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Spółka spłaciła następujące zobowiązania finansowe

- a) w dniu 29.07.2022 r. leasing na zakup kontenerów sanitarnych nr umowy leasingowej 160672018/GD/318178
- b) w dniu 31.10.2022 r. kredyt obrotowy nr KKK/1900542 w Banku Spółdzielczym w Tczewie
- c) w dniu 09.12.2022 r. kredyt inwestycyjny nr KKK/2000156 w Banku Spółdzielczym w Tczewie

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Spółka zawarła następujące umowy o prowadzenie mieszkaniowych rachunków powierniczych.

Spółka w 2022 r. zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 r. O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dz. U. Nr 232, poz. 1377) podpisała z Bankiem mBank w Gdańsku następujące umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:

- a) w dniu 31.05.2022 r. umowę OMRP dla inwestycji Urzeka w Gdańsku na budynek nr 2
- b) w dniu 08.06.2022 r. dwie umowy OMRP dla inwestycji Urzeka w Gdańsku na budynek nr 1 oraz 3
- c) w dniu 22.06.2022 r. umowę OMRP dla inwestycji Leszczynowy Park w Gdańsku na budynek nr 4

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Spółka uzyskała następujące pozwolenia na budowę

- a) w dniu 14.04.2022 r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6740.57-4.2022.IG.33598 dotyczące 3 budynków mieszkalnych wraz z pełną infrastrukturą na działce 232/15 i 281 oraz działkach 232/36, 232/17, 232/19 obręb 048 przy ul. Konrada Guderskiego oraz Władysława Czerwińskiego w Gdańsku
- b) w dniu 03.11.2022 r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6470.824-5.2022.IG.332642 dotyczące 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z pełną infrastrukturą na działkach 270/2, 270/3, 270/4, 270/5, 270/6, 270/7, 270/8, 270/9, 270/10, 270/11, obręb 074 przy ul. Kampinoskiej w Gdańsku

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Spółka zawarła następujące umowy dotyczące badania sprawozdania finansowego

W 2022 roku spółka Domesta nie zawarła nowej umowy dotyczącej badania sprawozdania finansowego. Na dzień bilansowy obowiązywała umowa zawarta w dniu 05.08.2021r. z MOORE Polska Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 4326 o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za okres sprawozdawczy od 01.01.2021 do 31.12.2021, od 01.01.2022 do 31.12.2022 oraz 01.01.2023 do 31.12.2023.

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Spółka zawarła następujące umowy ubezpieczeniowe:

- a) w dniu 10.03.2022 r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie umowę generalną nr GD50/001787/22/A ubezpieczenia ryzyk budowlano – montażowych
- b) w dniu 10.03.2022 r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie umowę generalną nr 436000275510 ubezpieczenia mienia po zakończeniu okresu ubezpieczenia umowy ryzyk budowlano – montażowych
- c) w dniu 10.03.2022 r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie polisę nr 436000275564 ubezpieczenia OC z tytułu działalności gospodarczej oraz użytkowania mienia
- d) w dniu 10.03.2022 r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie polisę nr 436000275628 ubezpieczenia sprzętu i maszyn budowlanych, ubezpieczenia sprzętu elektronicznego oraz ubezpieczenia mienia spółki dotyczącą nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Budowlanych 68B oraz nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Cementowej 5/9

Inne istotne zdarzenia w trakcie roku bilansowego

- a) w dniu 14.03.2022 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym została ujawniona zmiana w składzie Zarządu spółki Domesta w związku ze śmiercią w dniu 23.01.2022 r. Wiceprezesa Zarządu Pana Edmunda Schülke. W składzie Zarządu spółki pozostali Pan Przemysław Maraszek jako Prezes Zarządu oraz Pan Zygmunt Mulewski, Członek Zarządu
- b) w dniu 13.04.2022 r. spółka Domesta dokonała sprzedaży działki o nr 282 objętej na dzień sprzedaży Księgą Wieczystą nr GD1G/00093961/5 o powierzchni 1696 m2 spółce 4 Invest sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie przy ul. Piłsudskiego 3/350 za kwotę 796 100,00 zł netto

- c) w dniu 20.12.2022 r. Rada Nadzorcza spółki Domesta podjęła uchwałę powołującą z dniem 01.01.2023 r. na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Domesta Sp. z o. o. Pana Marcina Niklas. W dniu 12.01.2023 r. powyższa zmiana w Zarządzie spółki została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym

Inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym

- a) w dniu 13.01.2023 r. spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup samochodu osobowego Skoda Kodiaq, nr umowy leasingowej 6706907-1223-00687

Czynniki ryzyka finansowego

Ryzyko utraty płynności finansowej

Domesta realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. Ryzyko utraty płynności finansowej może być związane m.in. z brakiem istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedświadczenia mieszkań lub nieterminowym spływem należności od klientów. Na płynność finansową Spółki może mieć również wpływ konieczność stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co może skutkować koniecznością uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne.

Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa. Domesta minimalizuje ryzyko utraty płynności finansowej poprzez powiązanie wpływów od nabywców lokali z postępem prac budowlanych, dzięki czemu zabezpiecza środki finansowe na dominujące w strukturze kosztów wydatki związane z realizacją inwestycji.

Ryzyko zmian stóp procentowych

Spółka jest narażona na ryzyko zmiany stóp procentowych z tytułu finansowania podstawowej działalności poprzez krótkoterminowe oraz długoterminowe kredyty bankowe oparte o zmienną stopę procentową. Wybuch wojny na Ukrainie i związana z nią konieczność zmiany rynków surowców energetycznych przez państwa wspólnoty europejskiej, rekordowy wzrost cen materiałów i usług wpłynęły bezpośrednio na wzrost stóp procentowych w Polsce w roku 2022. Istotne zmiany w wartościach stóp procentowych negatywnie przełożyły się na wzrost kosztów finansowych prowadzonej przez Spółkę działalności. Pomimo istotnego wzrostu oprocentowania posiadanych przez Spółkę kredytów i pożyczek Domesta zachowała pełną zdolność do spłaty zaciągniętych zobowiązań.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację związaną z decyzjami Rady Polityki Pieniężnej mającymi bezpośredni wpływ na rynek stóp procentowych w kraju oraz uwzględnia w przyszłych przepływach pieniężnych Spółki rezerwę finansową na potencjalny wzrost stóp procentowych.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe, które może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki Domesta związane jest z tempem rotacji należności oraz prawdopodobieństwem ich ściągłości. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności Spółki należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych stanowią niewielki udział w sumie aktywów.

Spółka zawiera umowy wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest niewielkie.

Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe jest związane z możliwością pogorszenia wyniku finansowego wskutek zmian kursów walutowych. Z uwagi na fakt, że Spółka Domesta osiąga przychody, ponosi koszty oraz korzysta z kredytów wyrażonych w polskich złotych, ryzyko walutowe jej nie dotyczy.

Ryzyko rynkowe instrumentów finansowych

Spółka Domesta nie posiada instrumentów finansowych, które są narażone na wahania cen rynkowych, zatem ryzyko to nie ma wpływu na działalność spółki.

Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania procesu produkcji, jak i w fazie realizacji, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilku lub kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Na długość realizacji projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ takie zdarzenia jak: bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu, konieczność poniesienia dodatkowych kosztów realizacji i zwiększenia budżetu inwestycji, brak dostępu do finansowania zewnętrznego, warunki pogodowe czy opóźnienia w uzyskaniu zgody na użytkowanie inwestycji. Domesta bazując na ponad 30-letnim doświadczeniu na trójmiejskim rynku budowlanym, dzięki starannie dobranemu zespołowi wykwalifikowanych pracowników, potrafi sprawnie i skutecznie reagować na wszystkie sygnały mogące wpłynąć negatywnie na realizowany projekt budowlany. Spółka współpracuje wyłącznie z doświadczonymi podmiotami zewnętrznymi takimi jak biura projektowe czy wykonawcy prac budowlanych. Dodatkowo Zarząd spółki zarządza ww. ryzykiem poprzez proces wewnętrznego controllingu, który obejmuje wszystkie podległe mu działy.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów budowlanych

W związku z realizowanymi inwestycjami deweloperskimi istnieje ryzyko, iż ograniczona dostępność materiałów budowlanych lub istotny wzrost ich cen może wpłynąć negatywnie na terminy zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich lub też spowodować zmiany

w założonych kosztach budżetowych realizowanych budów. Sytuacja taka może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Spółki, perspektywy rozwoju oraz sytuację finansową.

Zarząd spółki Domesta stara się mitygować omawiane ryzyko poprzez zawieranie umów, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców i zleceniobiorców są ściśle określone i pozwalają na zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z pierwotnie przyjętymi budżetami kosztowymi. Ryzyko zmiany cen jest w większości przypadków po stronie wykonawców i jedynie za zgodą Spółki wartości te mogą ulec zmianie.

Ryzyko związane z brakiem możliwości nabycia kolejnych gruntów

Zasoby gruntów z przeznaczeniem pod przyszłe inwestycje deweloperskie są kluczowym elementem działalności operacyjnej Spółki. Jej rozwój zależy od posiadanego banku ziemi oraz w istotnym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty. W przyszłości pozyskanie gruntów w celu realizacji inwestycji deweloperskich może być trudniejsze i wiązać się z ponoszeniem wyższych nakładów finansowych na ich zakup. Spółka mierzy się również z silną konkurencją na lokalnym rynku nieruchomości oraz długotrwałym procesem uzyskiwania zgód i pozwoleń administracyjnych.

Zarząd Spółki dzięki wieloletniemu doświadczeniu wypracował umiejętność skutecznego nabywania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, co potwierdzają transakcje zakupowe w roku bilansowym. Spółka powiększyła posiadany bank ziemi o kolejne grunty, które zapewnią jej realizację inwestycji mieszkaniowych w najbliższych latach działalności. Zarząd Spółki analizuje lokalny rynek nieruchomości gruntowych pod kątem okazji zakupowych, aby utrzymać posiadany bank ziemi na poziomie pozwalającym realizować prognozę wzrostu przychodów ze sprzedaży oraz rentowności kapitału własnego w kolejnych latach.

Ryzyko wynikające z koncentracji projektów Spółki na rynku trójmiejskim

Obecnie wszystkie aktywa Spółki wykorzystywane są do realizacji projektów mieszkaniowych w Gdańsku. Taka sytuacja niesie ze sobą ryzyko, iż w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Domestę będą w pełni uzależnione od sytuacji na rynku trójmiejskim. W efekcie ewentualne pogorszenie koniunktury na lokalnym rynku deweloperskim może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Czynnikiem mitygującym ww. zagrożenie jest doskonała znajomość otoczenia rynkowego oraz doświadczenie zdobyte przez Domestę podczas kilkudziesięciu lat działalności na trójmiejskim rynku nieruchomości. Spółka jak i cała grupa kapitałowa zrealizowała w Gdańsku dziesiątki inwestycji mieszkaniowych oraz oddała do użytkowania tysiące mieszkań, dzięki czemu jest jednym z liderów lokalnego rynku, ciesząc się uznaniem i zaufaniem ze strony klientów. Zarząd Spółki poprzez staranną selekcję realizowanych projektów, wysoką jakość oferowanych produktów oraz wykorzystanie ponad 30-letniej obecności w Gdańsku dąży do utrzymania pozycji jednego z liderów jakości budownictwa mieszkaniowego na rynku trójmiejskim.

Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży deweloperskiej konkurują ze sobą na płaszczyźnie atrakcyjności lokalizacji inwestycji, cen lokali czy procesu zaawansowania budowy. W ciągu ostatnich kilkunastu lat rynek trójmiejski zmienił się znacząco w kwestii konkurencyjności oferty mieszkaniowej w związku z pojawieniem się nowych deweloperów na lokalnym rynku z innych miast tj. Warszawy, Krakowa czy Wrocławia. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć negatywnie na Spółkę poprzez konieczność dostosowania oferty sprzedaży do warunków rynkowych (obniżenie cen mieszkań) lub ponoszenia wyższych nakładów na zakup nowych gruntów pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe.

Jednym ze strategicznych celów Zarządu spółki jest dostosowanie prowadzonej działalności do rosnącej konkurencji. Działania podejmowane w tym zakresie mają na celu ciągłe wzmacnianie płaszczyzn związanych z marketingiem oraz procesem sprzedaży oferowanych nieruchomości. Dzięki prowadzonym badaniom rynkowym oraz różnorodnym działaniom marketingowym, spółka skutecznie dostosowuje wysokiej jakości produkty do docelowych odbiorców lokalnego rynku. Domesta dzięki wieloletniej obecności w Gdańsku oferuje produkty, które są mocno osadzone w trendach rynkowych oraz obecnych potrzebach klientów, tym samym istotnie mityguje ryzyko związane z rosnącą konkurencją.

Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Spółka Domesta prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Spółki, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Rada Polityki Pieniężnej w trakcie roku 2022 kilkakrotnie podejmowała decyzję o zwiększeniu poziomu stóp procentowych, które w konsekwencji wpłynęły na bardziej restrykcyjne podejście sektora bankowego do oceny zdolności kredytowej nabywców lokali mieszkalnych, powodując spadek popytu na nowe mieszkania.

Zważywszy na w/w niekorzystne czynniki otoczenia działalności spółki należy podkreślić, że Domesta dzięki podjętym działaniom mającym na celu wzmocnienie działu marketingu spółki oraz dostosowania oferty sprzedażowej do panujących warunków rynkowych osiągnęła w 2022 roku zadowalające wyniki sprzedażowe.

Podjęte działania wpłynęły na wzmożone zainteresowanie ofertą spółki wśród klientów poszukujących atrakcyjnych nieruchomości w celach inwestycyjnych oraz mieszkaniowych, również wśród tych Klientów, którzy pomimo wysokich stóp procentowych ubiegali się o kredyt hipoteczny.

Ryzyko związane ze skutkami gospodarczymi konfliktu zbrojnego na Ukrainie

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.

Ryzyko związane z wpływem 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.



Podpisy członków Zarządu

Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu

Marcin Niklas
Wiceprezes Zarządu

Zygmunt Mulewski
Członek Zarządu

