



**SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

2021

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 2021 kończące się 31.12.2021r. w skład którego wchodzi:

- Bilans na dzień 31.12.2021r..
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.
- Rachunek przepływów pieniężnych w okresie od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.
- Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.
- 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
30lat



Przemysław Maraszek
Prezes 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 01.01.2021r. i kończący się 31.12.2021r.

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 nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

3. Porównywalność danych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres rozpoczynający się 01.01.2021r. i kończący się 31.12.2021r. oraz jest porównywalne z danymi finansowymi za okres roku 2020.

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 nie zakończonych usług, 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 za zbycie niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów nie finansowych, 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 prawe o jednostkowej wartości nie przekraczającej 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 nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 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 nie stanowiące aktywów finansowych zaliczone do aktywów trwałych nie użytkowane 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 pomniejszają 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 poniesioną 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 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,
- nie wykorzystane 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 (zwyciężeniem 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	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

	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	107 285,66	0,00	107 285,66
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	00,00	0,00	33 842,20	0,00	33 842,20
– nabycie	0,00	0,00	00,00	0,00	33 842,20	0,00	33 842,20
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	00,00	0,00	141 127,86	0,00	141 127,86
Umorzenia na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	101 405,68	0,00	101 405,68
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	34 422,99	0,00	34 422,99
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	135 828,67	0,00	135 828,67
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	00,00	0,00	5 879,98	0,00	5 879,98
Wartość księgowa netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	5 299,19	0,00	5 299,19

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	2 311 056,55	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

	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	11 056,55	35 157,00	355 453,49	2 991 018,46	1 169 839,25	2 783 073,58	7 345 598,33
Zwiększenia, w tym:	2 300 000,00	0,00	16 078 241,58	114 262,38	358 873,71	327 115,13	19 178 492,80
– nabycie	0,00	0,00	0,00	114 262,38	0,00	327 115,13	441 377,51
- przemieszczenie wewnętrzne	2 300 000,00	0,00	16 078 241,58	0,00	0,00	0,00	18 378 241,58
- inne - leasing	0,00	0,00	0,00	0,00	358 873,71	0,00	358 873,71
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	227 268,22	0,00	102 858,26	330 126,48
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	40 619,33	0,00	102 858,26	143 477,59
- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozchód	0,00	0,00	0,00	186 648,89	0,00	0,00	186 648,89
- 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	2 311 056,55	35 157,00	16 433 695,07	2 878 012,62	1 528 712,96	3 007 330,45	26 193 964,65
Umorzenia na początek okresu	0,00	23 732,86	48 479,12	1 004 511,42	874 263,51	1 774 882,60	3 725 869,51
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	878,930,00	144 943,71	547 345,68	168 505,64	396 392,29	1 258 066,25
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	227 268,22	0,00	102 091,55	329 359,77
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	40 619,33	0,00	102 091,55	142 710,88
- rozchód	0,00	0,00	0,00	186 648,89	0,00	0,00	186 648,89
Umorzenie na koniec 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
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 księgową netto na początek okresu	11 056,55	11 424,14	306 974,37	1 986 507,04	295 575,74	1 008 190,98	3 619 728,82
Wartość księgową netto na koniec 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



Matarnia Office Park (Realizacja budynku A)

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

	2021	2020
Nakłady na realizację inwestycji Matarnia Office Park	1 946 389,47	129 295,08
Wartość nabytych żurawi wieżowych w procesie produkcji	2 237 973,20	0,00
RAZEM	4 184 362,67	129 295,08

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 31.12.2021r wynosiła 35 157,00 zł. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa w tytułu uzyskiwania praw własności budynków i budowli.

1.8. Wartość niemortyzowanych 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 (akcjonariusze posiadający co najmniej 5% akcji)	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	376,00	376,00		300 800,00	100,00

1.12. 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.

1.13. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartości należności.

Nie dotyczy.

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



1.15. 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.

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

	2021	2020
ZYSK / STRATA NETTO	12 677 385,20	9 512 693,27
Kapitał (fundusz) zapasowy (+/-)	1 901 608,00	1 426 904,00
Kapitał (fundusz) rezerwowy (+/-)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) zapasowy - ponad wymaganą ustawowo wartość	6 775 777,20	4 585 789,27
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	0,00	0,00
Dywidendy dla wspólników (oprocentowanie kapitału)	4 000 000,00	3 500 000,00
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



1.17. 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	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

Dane za okres porównawczy

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 309 433,00	15 043 472,00	0,00	8 870 969,00	11 481 936,00
Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	43 376,90	3 457,32	0,00	2 660,64	44 173,58
a) długoterminowe	43 376,90	3 457,32	0,00	2 660,64	44 173,58
– na świadczenia pracownicze E.R.	43 376,90	3 457,32	0,00	2 660,64	44 173,58
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy, w tym:	1 480 730,54	1 716 885,60	270 730,54	1 210 000,00	1 716 885,60
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	1 480 730,54	1 716 885,60	270 730,54	1 210 000,00	1 716 885,60
– na niewykorzystane urlopy	270 730,54	289 885,60	270 730,54	0,00	289 885,60
– na nagrody	1 210 000,00	1 427 000,00	0,00	1 210 000,00	1 427 000,00
- na badanie bilansu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	6 833 540,44	16 763 814,92	270 730,54	10 083 629,64	13 242 995,18

1.18. Zobowiązania długoterminowe – 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	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. 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	8 765 699,61	7 503 187,87	0,00	620 534,57	0,00	641 977,17	8 765 699,61	
b) koniec 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	
od 1 roku do 3 lat										
a) początek okresu	0,00	0,00	12 238 581,65	10 857 700,00	0,00	1 380 881,65	0,00	0,00	12 238 581,65	
b) koniec 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	
powyżej 3 lat do 5 lat										
a) początek okresu	23 840,29	0,00	874 579,60	0,00	0,00	394 671,65	0,00	479 907,95	898 419,89	
b) koniec 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	
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	23 840,29	0,00	21 878 860,86	18 360 887,87	0,00	2 396 087,87	0,00	1 121 885,12	21 902 701,15	
b) koniec 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	

1.19. 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
Bank Spółdzielczy w Tczewie	Umowa kredytowa nr KKK\2000156 o kredyt inwestycyjny w kwocie 10 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 20 000 000,00 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
Bank Spółdzielczy w Tczewie	Umowa kredytowa nr KKK\1900542 o kredyt obrotowy w kwocie 10 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 20 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00236219/4
Bank Spółdzielczy w Skórczu	Umowa kredytowa nr S/47/0/21 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
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

1.20. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

	2021	2020
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	6 029 135,00	8 906 490,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	6 029 135,00	8 906 490,00
– 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
– odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 029 135,00	8 906 490,00



2. Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie	0,00	0,00
3. Inne	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	110 544,53	75 919,89
1. Polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	75 876,35	61 019,46
2. Opłacony z góry czynsz	21 234,33	550,00
3. Opłacone z góry koszty energii	0,00	0,00
4. Prenumerata czasopism	3 150,00	0,00
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	10 283,85	14 350,43
Rozliczenia międzyokresowe (bierne)	0,00	0,00

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

Wyszczególnienie	Wartość	Pozycja w sprawozdaniu
Zobowiązania z tytułu kredytów, w tym:	31 540 129,23	
- część długoterminowa	10 698 525,60	Pasywa II.3.a)
- część krótkoterminowa	20 841 603,63	Pasywa III.3.a)
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, w tym:	3 603 670,90	
- część długoterminowa	2 732 086,51	Pasywa II.3.c)
- część krótkoterminowa	871 584,39	Pasywa III.3.c)
Kaucje, w tym:	2 353 170,02	
- część długoterminowa	1 615 871,41	Pasywa II.3.e)
- część krótkoterminowa	737 298,61	Pasywa III.3.d)

Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:	18 121 324,82	
- część długoterminowa	17 111 356,12	Pasywa II.3.b)
- część krótkoterminowa	1 009 968,70	Pasywa III.3.b)

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

2.24. Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	2021	2020
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	8 906 490,00	4 253 884,00
a) odniesionych na wynik finansowy w kwocie netto	8 906 490,00	4 253 884,00
– wartość brutto	8 906 490,00	4 253 884,00
– 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	13 799 554,00	11 768 332,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	13 799 554,00	11 768 332,00
– odpis aktualizujący zapasy	0,00	0,00
– rezerwa na niewykorzystane urlopy	46 508,00	55 078,00
- rezerwa na odprawy emerytalno rentowe	976,00	985,00
- rezerwa na nagrody	419 520,00	271 130,00
– rezerwa na nagrody jubileuszowe	0,00	0,00

	2021	2020
– 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	13 332 550,00	11 441 139,00
– 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
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	16 676 909,00	7 115 726,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	16 676 909,00	7 115 726,00
– rozliczenie aktywów z tyt. nadwyżki zarachowanych kosztów nad zafakturowanymi z tyt. ujemnych różnic przejściowych	16 349 727,00	6 833 553,00
– rozwiązanie rezerwy na odprawy emerytalno-rentowe	974,00	834,00
– rozwiązanie rezerwy na niewykorzystane urlopy	55 078,00	51 439,00
- rozwiązanie rezerwy na nagrody	271 130,00	229 900,00
– 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:	6 029 135,00	8 906 490,00
a) odniesionych na wynik finansowy	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
5. Przypuszczalna 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 odroczonego	0,00	0,00

1.25. Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	2021	2022
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	11 481 936,00	5 309 433,00
a) odniesionej na wynik finansowy	11 481 936,00	5 309 433,00
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	18 327 620,00	15 043 472,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	18 327 620,00	15 043 472,00
– nadwyżka zarachowanych przychodów nad zafakturowanymi z tyt.podatku dochodowego	18 327 620,00	15 043 472,00
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	22 054 535,00	8 870 969,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	22 054 535,00	8 870 969,00
– nadwyżka zarachowanych kosztów nad zafakturowanymi z tyt. podatku odroczonego	22 054 535,00	8 870 969,00
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: **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

5. Przypuszczalna 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**



1.26. Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT na dzień bilansowy

Stan środków na rachunkach VAT na dzień 31.12.2021r. wynosił 10 726,77 zł.

1.27. Zapasy

a) Materiały

Nie występują.

b) Półprodukty i produkty w toku

Inwestycja	wartość w PLN
Osiedle Havlove	14 254 519,44
Osiedle Traffic	14 490 111,91
Osiedle Leszczynowy Park	10 879 757,34
Osiedle Robinia	10 021 060,43
Osiedle Urzeka	389 039,45
Osiedle NaSwoim	1 921 071,61
Osiedle ul. Kampinoska	40 740,00
Osiedle ul. Starogardzka	281 416,00
RAZEM	52 277 716,18

c) Produkty gotowe

Inwestycja	wartość w PLN
Osiedle Havlove	971 317,96
Osiedle Traffic	314 835,63
RAZEM	1 286 153,59

d) Towary

Grunt	powierzchnia m ²	wartość w PLN
Działka nr 1140, Osiedle Havlove	1 385	687 139,37
Działki nr 16/3 oraz 15/7, Osiedle Traffic	2 238	4 373 524,55
Działka nr 256/5, Osiedle Leszczynowy Park	23 302	14 796 747,97
Działka nr 1138, Osiedle Havlove	2 977	1 476 590,50
Działka 633/2, 634/1 Osiedle Robinia	6 620	2 600 000,01
Działki nr 232/63 do 232/71, Osiedle Urzeka	56 301	27 397 593,07
Działka nr 619/14 oraz 619/19, Osiedle NaSwoim	3 883	5 284 916,00
Działka nr 176/8, Matarnia Office Patk	916	300 813,01
Działki nr 270/2 do 270/11, Osiedle Kampinoska	13 584	7 041 868,00
Działki nr 137/5 oraz 138/1, Osiedle Starogardzka	38 631	18 995 576,00
Działka nr 232/15, Osiedle Urzeka	10 786	8 536 585,37
RAZEM		91 491 353,85

e) Zaliczki na dostawy i usługi

Rodzaj zaliczki	wartość w PLN
Zaliczki na projekty	117 000,00
Zaliczki na usługi budowlane	566 241,26
Zaliczki na materiały budowlane	4 201,32
Zaliczki pozostałe	53 191,51
RAZEM	740 634,09

2. Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunków zysków i strat

2.1. Struktura rzeczowa sprzedaży

	2021		2020	
	od jednostek powiązanych	od jednostek pozostałych	od jednostek powiązanych	od jednostek pozostałych
1. Sprzedaż usług (struktura rzeczowa)	26 122,39	97 711 802,51	28 512,04	80 505 295,41
– Sprzedaż projektów budowlanych	0,00	96 666 175,83	0,00	79 340 140,05
– Sprzedaż pozostała	21 851,33	616 996,91	25 154,36	925 419,24
– Sprzedaż mediów	4 271,06	428 629,77	3 357,68	239 736,12
2. Sprzedaż materiałów (struktura rzeczowa)	0,00	8 020,00	0,00	13 820,00
– Materiały podstawowe	0,00	0,00	0,00	0,00
– Materiały pomocnicze - palety	0,00	8 020,00	0,00	13 820,00
3. Sprzedaż towarów (struktura rzeczowa)	0,00	38 616,26	0,00	308 251,22
– Sprzedaż gruntu	0,00	38 616,26	0,00	308 251,22
4. Sprzedaż produktów lub innych usług (struktura rzeczowa)	0,00	1 769 555,10	0,00	135 998,95
– Najem powierzchni biurowych	0,00	1 769 555,10	0,00	135 998,95
5. Inne przychody ze sprzedaży (struktura rzeczowa)	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	26 122,39	99 527 993,87	28 512,04	80 963 365,58
w tym:				
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	0,00	0,00	0,00	0,00
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

	2021	2020
A. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00
B. Koszty wg rodzajów	74 726 568,08	78 963 278,50
1. Amortyzacja	1 842 408,08	1 292 489,24
2. Zużycie materiałów i energii	19 829 889,99	21 456 216,06
3. Usługi obce	41 274 902,85	47 057 440,20
4. Podatki i opłaty, w tym:	713 003,21	331 171,71
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
5. Wynagrodzenia	8 776 624,67	7 042 508,99
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	1 670 069,94	1 381 614,45
– emerytalne	593 565,93	1 083 115,02
7. Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	619 669,34	401 837,85
– podróże służbowe	25 936,35	27 718,17
– reprezentacja i reklama	450 596,50	277 649,04
– ubezpieczenia majątkowe	123 254,89	95 878,14
- Pozostałe koszty	19 881,60	592,50
RAZEM	74 726 568,08	78 963 278,50

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizacyjnych środka 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 2021 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	15 699 162,20
Przychody nie będące podstawą opodatkowania (-)	40 089 451,97
Przychody z lat ubiegłych podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym (+)	59 704 795,58
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	31 711 321,78
Koszty z lat ubiegłych stanowiące koszty uzyskania przych. w roku bieżącym (-)	44 545 895,92
Koszty podatkowe dot. rozliczenia leasingu operacyjnego (-)	1 119 789,09
Poniesione koszty emisji obligacji	189 000,00
Pozostałe (+/-)	795 685,00
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego	20 375 457,58
Odliczona strata za lata ubiegłe	
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego	20 375 457,58
Podatek dochodowy według ustalonej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszący 19%	3 871 337,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych (+/-)	
Odroczony podatek dochodowy	849 560,00
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	3 021 777,00

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.

	2021	2020
Nakłady na realizację inwestycji Matarnia Office Park	1 946 389,47	129 295,08
Wartość nabytych żurawi wieżowych w procesie produkcji	2 237 973,20	0,00
Odsetki w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia	0,00	0,00
Różnice kursowe w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia	0,00	0,00
RAZEM	4 184 362,67	129 295,08

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	2021	2020
Koszty poniesione w okresie sprawozdawczym razem, w tym:	2 573 199,23	8 627 607,45
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	253 006,21	33 842,20
Nabycie środków trwałych, w tym:	503 098,63	441 377,51
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie, w tym:	1 817 094,39	8 152 387,74
– na ochronę środowiska	0,00	0,00

Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
Koszty planowane na okres następny	8 840 000,00	970 000,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	90 000,00	70 000,00
Nabycie środków trwałych, w tym:	900 000,00	800 000,00
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie, w tym:	7 850 000,00	100 000,00
– 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 na dzień 31 grudnia	2021	2020
PLN/EUR	4,5994	4,6148

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

	2021	2020
1. Środki pieniężne w kasie	6 616,47	7 023,94
2. Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	10 726,77	3 719,42
3. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	7 771 069,60	2 735 039,42
4. Inne środki pieniężne (depozyt)	301 290,41	300 000,00
5. Środki na rachunkach powierniczych	7 379 428,25	6 232 468,78
Razem	15 469 131,50	9 278 251,56

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

Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2021	2020
Odsetki od lokat powyżej 3 miesięcy	-1 290,41	0,00
Odsetki od udzielony pożyczek	0,00	0,00
Odsetki od kredytów	1 972 913,24	863 563,89
Otrzymane i zarachowane dywidendy	0,00	0,00
Zapłacone i zarachowane dywidendy	0,00	0,00
Pozostałe odsetki	0,00	0,00
Razem odsetki	1 971 622,83	863 563,89

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

Zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2021	2020
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 755 021,00	11 481 936,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	44 181,97	44 173,58
Pozostałe rezerwy (rezerwa na świadczenia pracownicze m.in.. nagrody, urlopy)	2 452 776,75	1 716 885,60
Razem	10 251 979,72	13 242 995,18
Zmiana stanu	-2 991 015,46	6 409 454,74

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

Zmiana stanu zapasów	2021	2020
Ogółem zapasy	145 795 857,71	121 489 032,71
Koszty zakupu	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny zapasów	0,00	0,00
Razem	145 795 857,71	121 489 032,71
Zmiana stanu, w tym:	-24 306 825,00	-29 603 756,02

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

Zmiana stanu należności	2021	2020
Należności długoterminowe	0,00	2 999,99
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	4 372,92	2 732,70
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	3 456 176,06	7 388 184,66
Razem należności	3 460 548,98	7 393 917,35
Zmiana stanu należności	3 933 368,37	-3 132 666,89

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

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek	2021	2020
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	210 704,91	248 474,98
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	81 710 529,08	81 271 875,50
Fundusze specjalne	28 193,21	63 174,15
Razem zobowiązania, w tym:	81 949 427,20	81 583 524,63
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)	7 379 428,25	6 232 468,78
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	7 379 428,25	6 232 468,78
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego odnieszonego bezpośrednio na kapitał (fundusz) własny	0,00	0,00
Zobowiązania z działalności operacyjnej	74 569 998,95	75 351 055,85
Zmiana stanu zobowiązań	-781 056,90	26 415 791,51



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

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2021	2020
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa z tytułu odroczonego podatku)	6 029 135,00	8 906 490,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (rozliczenie międzyokresowe kosztów m.in. ubezpieczenia, licencje)	110 544,53	75 919,89
Razem	6 139 679,53	8 982 409,89
1. Zmiana stanu	2 842 730,36	-4 649 160,78
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)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)	2 842 730,36	-4 649 160,78

4.8. Wykazane w pozycji A.II.10. Inne korekty

Zmiana stanu zostanie zaprezentowana w rachunku przepływów pieniężnych w pozycji A.II.8 "Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów".

Inne korekty	2021	2020
Niepieniężne straty spowodowane zdarzeniami losowymi w składnikach działalności inwestycyjnej (plus)	0,00	0,00
Odpisy netto z tytułu utraty wartości, korygujące wartość składników aktywów trwałych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych (plus lub minus)	0,00	0,00
Umorzenie zaciągniętych kredytów i pożyczek (minus)	0,00	0,00
Umorzenie pożyczek długoterminowych (plus)	0,00	0,00
Odpisanie wartości środków trwałych w budowie, które nie dały efektu gospodarczego	0,00	0,00

Pozostałe (wstrzymane długoterminowe kaucje gwarancyjne)	1 665 253,45	1 052 039,51
Razem	1 665 253,45	1 052 039,51
Zmiana stanu	613 213,94	548 291,27

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 nie uwzględnionych 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 powiązаныmi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości.

W roku bilansowym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi 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:	68,00	62,00
– pracownicy umysłowi	44,00	37,00
– pracownicy fizyczni	24,00	25,00
– 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 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.

5.5. 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	2021	2020
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	14 000,00
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	14 000,00

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, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółki.

Rok 2021 był kolejnym rokiem, w którym Spółka funkcjonowała w realiach pandemii Covid-19. Mimo, że dotychczas epidemia nie wywarła negatywnego wpływu na działalność jednostki, ocena długofalowych skutków i wpływu na funkcjonowanie przedsiębiorstwa w przyszłości jest trudna do określenia.

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. drożejące 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

procedury inwestycyjne 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.

6.3. 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 związku z skutecznie przeprowadzoną emisją obligacji w roku bilansowym Spółka dokonała zmian w dotychczasowej polityce rachunkowości odnoszącej się do wyceny dłużnych papierów wartościowych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. nr 149, poz. 1674 z późn. zm.) oraz zasadami MSR 39, MSSF 9, KSR 4. Spółka przyjęła, że obligacje długoterminowe dla których ustalono termin wymagalności, będą wyceniane zgodnie z rozporządzeniem nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej.

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

Dane przedstawione w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2021r – 31.12.2021r. 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	2021	2020
Zakup materiałów	inBet Spółka z o. o.	843 367,07	3 283 228,79
Zakup usług	inBet Spółka z o. o.	400,72	2 185,00
Zakup usług	Isa Spółka z o. o.	1 570 132,84	1 843 593,19
Zakup usług	Inpro SA	17 042,39	1 800,00
Zakup usług	Dom Zdrojowy Spółka z o.o.	0,00	0,00
Sprzedaż usług	Isa Spółka z o. o.	24 772,39	26 937,04
Sprzedaż usług	SML Sp. z o.o.	1 350,00	1 575,00

Stan rozliczeń na koniec okresu.

Nazwa spółki	31.12.2021		31.12.2020	
	należności	zobowiązania	należności	zobowiązania
Isa Spółka z o. o.	4 372,92	260 086,95	2 732,70	209 902,14
inBet Spółka z o. o.	0,00	0,00	0,00	77 443,80

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.

	2021	2020
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	92 440 492,52	91 874 092,82
– od jednostek powiązanych	26 122,39	28 512,04
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	99 507 480,00	80 669 806,40
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-7 113 623,74	10 882 215,20
– 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	46 636,26	322 071,22
B. Koszty działalności operacyjnej	74 827 497,38	79 097 801,28
I. Amortyzacja	1 842 408,08	1 292 489,24
II. Zużycie materiałów i energii	19 829 889,99	21 456 216,06
III. Usługi obce	41 274 902,85	47 057 440,20
IV. Podatki i opłaty, w tym:	713 003,21	331 171,71
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	8 776 624,67	7 042 508,99
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	1 670 069,94	1 381 614,45
– emerytalne	593 565,93	1 083 115,02
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	619 669,34	401 837,85
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	100 929,30	134 522,78
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	17 612 995,14	12 776 291,54
D. Pozostałe przychody operacyjne	332 054,24	288 638,14
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	246 856,49	96 233,29
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	85 197,75	192 404,85
E. Pozostałe koszty operacyjne	155 130,09	42 406,81
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	155 130,09	42 406,81
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	17 789 919,29	13 022 522,87
G. Przychody finansowe	1 342,99	29,99
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:	1 291,54	0,53
– 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	51,45	29,46
H. Koszty finansowe	2 092 100,08	1 152 842,59
I. Odsetki, w tym:	991 748,99	863 563,89
– 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	1 100 351,09	289 278,70
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	15 699 162,20	11 869 710,27
J. Podatek dochodowy	3 021 777,00	2 357 017,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)	12 677 385,20	9 512 693,27

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT wariant kalkulacyjny

	2021	2020
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	99 554 116,26	80 991 877,62
– od jednostek powiązanych	26 122,39	28 512,04
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	99 507 480,00	80 669 806,40
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	46 636,26	322 071,22
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	71 406 767,87	60 642 005,98
– jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	71 305 838,57	60 507 483,20
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	100 929,30	134 522,78
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)	28 147 348,39	20 349 871,64
D. Koszty sprzedaży	2 061 708,82	1 290 498,13
E. Koszty ogólnego zarządu	8 472 644,43	6 283 081,97
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)	17 612 995,14	12 776 291,54
G. Pozostałe przychody operacyjne	332 054,24	288 638,14
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	246 856,49	96 233,29
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	85 197,75	192 404,85
H. Pozostałe koszty operacyjne	155 130,09	42 406,81
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	155 130,09	42 406,81

I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	17 789 919,29	13 022 522,87
J. Przychody finansowe	1 342,99	29,99
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: 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:	1 291,54	0,00
– od jednostek powiązanych	0,00	0,53
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	51,45	29,46
K. Koszty finansowe	2 092 100,08	1 152 842,59
I. Odsetki, w tym:	991 748,99	863 563,89
– 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	1 100 351,09	289 278,70
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	15 699 162,20	11 869 710,27
M. Podatek dochodowy	3 021 777,00	2 357 017,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	12 677 385,20	11 869 710,27

BILANS

AKTYWA	31.12.2021	31.12.2020
A. AKTYWA TRWAŁE	34 478 029,70	30 606 832,92
I. Wartości niematerialne i prawne	205 804,54	28 659,19
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	191 004,54	5 299,19
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	14 800,00	23 360,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	28 243 090,16	21 668 683,74
1. Środki trwałe	24 058 727,49	21 539 388,66
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	2 525 479,57	2 321 601,76
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	18 944 934,13	16 240 272,24
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 105 487,24	1 553 423,74
d) środki transportu	764 723,13	485 943,81
e) inne środki trwałe	718 103,42	938 147,11
2. Środki trwałe w budowie	4 184 362,67	129 295,08
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	2 999,99
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	2 999,99
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	6 029 135,00	8 906 490,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 029 135,00	8 906 490,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	164 836 082,72	138 234 121,52
I. Zapasy	145 795 857,71	121 489 032,71
1. Materiały	0,00	10 095,46
2. Półprodukty i produkty w toku	52 277 716,18	44 538 693,83
– w tym obiekty w zabudowie	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	1 286 153,59	15 437 182,64
4. Towary	91 491 353,85	60 888 502,22
5. Zaliczki na dostawy i usługi	740 634,09	614 558,56
II. Należności krótkoterminowe	3 460 548,98	7 390 917,36
1. Należności od jednostek powiązanych	4 372,92	2 732,70
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 372,92	2 732,70
– do 12 miesięcy	4 372,92	2 732,70
– 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	3 456 176,06	7 388 184,66
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	734 146,95	319 348,54
– do 12 miesięcy	734 146,95	319 348,54
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 721 664,11	6 492 836,12
c) inne	365,00	576 000,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	15 469 131,56	9 278 251,56
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	15 469 131,56	9 278 251,56
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	7 379 428,25	6 232 468,78
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00

– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	7 379 428,25	6 232 468,78
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 089 703,25	3 045 782,78
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 788 412,84	2 745 782,78
– inne środki pieniężne	301 290,41	300 000,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	110 544,53	75 919,89
– 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	199 314 112,42	168 840 954,44

BILANS

PASYWA	31.12.2021	31.12.2020
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	52 182 327,10	43 004 941,90
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	300 800,00	300 800,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	39 204 141,90	33 191 448,63
– 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	12 677 385,20	9 512 693,27
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	147 131 785,32	125 836 012,54
I. Rezerwy na zobowiązania	10 251 979,72	13 242 995,18
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 755 021,00	11 481 936,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	44 181,97	44 173,58
– długoterminowa	44 181,97	44 173,58
– krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	2 452 776,75	1 716 885,60
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	2 452 776,75	1 716 885,60
II. Zobowiązania długoterminowe	32 207 221,68	18 964 068,86
1. Wobec jednostek powiązanych	49 382,04	38 870,96
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	32 157 839,64	18 925 197,90
a) kredyty i pożyczki	10 698 525,60	16 604 796,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17 111 356,12	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	2 732 086,51	1 307 233,35
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	1 615 871,41	1 013 168,55
III. Zobowiązania krótkoterminowe	104 672 583,92	93 628 948,50
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	210 704,91	248 474,98
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	210 704,91	248 474,98
– do 12 miesięcy	210 704,91	248 474,98
– 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	104 433 685,80	93 317 299,37
a) kredyty i pożyczki	20 841 603,63	11 252 904,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 009 968,70	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	871 584,39	792 519,87
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	18 336 029,37	24 769 877,06
– do 12 miesięcy	18 336 029,37	24 769 877,06
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	62 749 885,15	56 497 885,44
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	623 955,51	4 113,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	659,05	0,00
4. Fundusze specjalne	28 193,21	63 174,15
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	199 314 112,42	168 840 954,44

	2021	2020
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,00	0,00
I. Zysk (strata) netto	12 677 385,20	9 512 693,27
II. Korekty razem	-17 122 410,27	-1 952 226,33
1. Amortyzacja	1 842 408,08	1 292 489,24
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 971 622,83	863 563,89
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-246 856,49	-96 233,29
5. Zmiana stanu rezerw	-2 991 015,46	6 409 454,74
6. Zmiana stanu zapasów	-24 306 825,00	-29 603 756,02
7. Zmiana stanu należności	3 933 368,37	-3 132 666,89
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-167 842,96	26 415 791,51
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 842 730,36	-4 649 160,78
10. Inne korekty	0,00	548 291,27
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-4 445 025,07	7 560 466,94
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
I. Wpływy	466 290,41	97 000,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	465 000,00	97 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	1 290,41	0,00
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	1 290,41	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	1 290,41	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	6 143 914,47	10 950 967,45
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 143 914,47	10 950 967,45
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)	-5 677 624,06	-10 853 967,45
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
I. Wpływy	34 250 000,00	17 000 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	15 750 000,00	17 000 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	18 500 000,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	19 083 430,40	11 077 354,12
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	3 500 000,00	2 055 394,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	12 067 570,77	7 503 187,87
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	1 164 271,21	655 208,36
8. Odsetki	1 784 588,42	863 563,89
9. Inne wydatki finansowe	567 000,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	15 166 569,60	5 922 645,88
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)	5 043 920,47	2 629 145,37
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	5 043 920,47	2 629 145,37
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	3 045 782,78	416 637,41
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	8 089 703,25	3 045 782,78
– o ograniczonej możliwości dysponowania	329 483,62	363 174,15

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	2021	2020
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	43 004 941,90	35 547 642,63
– 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	43 004 941,90	35 547 642,63
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	300 800,000,00	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
– ...	300 800,00	300 800,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	33 191 448,63	27 186 456,61
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	6 012 693,27	6 004 992,02
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	6 012 693,27	6 004 992,02
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	1 426 904,00	1 209 057,90
– podziału zysku (ustawowo)	4 585 789,27	4 795 934,12
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
– 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	39 204 141,90	33 191 448,63
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	9 512 693,27	8 060 386,02
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	9 512 693,27	8 060 386,02
– 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	9 512 693,27	8 060 386,02
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	9 512 693,27	8 060 386,02
– wypłaty dywidendy	3 500 000,00	2 055 394,00
– przeznaczenia na podwyższenie kapitału zakładowego, zapasowego lub rezerwowego	1 426 904,00	1 209 057,90
– 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	4 585 789,27	4 795 934,12
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) 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	12 677 385,27	9 512 693,27
b) strata netto	12 677 385,27	9 512 693,27
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)	52 182 327,10	43 004 941,90
	48 182 327,10	43 004 941,90

Podpisy członków Zarządu



Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu



Zygmunt Mulewski
Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego



Tomasz Kuchta
Dyrektor Finansowy



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

BIURA SPRZEDAŻY:
Biuro przy ul. Leszczykowej 59, Gdańsk

Biuro przy ul. Dąbrówki 102, lok. 1, Gdańsk

Biuro przy ul. Konrada Guderskiego 15, Gdańsk

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

