

Gdańsk, 30 kwietnia 2024 roku

Szanowni Państwo,

zgodnie z przyjętym rocznym cyklem raportowania przedstawiamy jednostkowy raport roczny Domesta sp. z o.o. za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

Na wstępie pragniemy podziękować naszym Klientom, Inwestorom oraz Instytucjom Finansowym za zaufanie jakim zostaliśmy obdarzeni w minionym roku. Dzięki Państwa wsparciu spółka Domesta mogła z sukcesem realizować zamierzenia biznesowe oraz wzmacniać swoją pozycję na trójmiejskim rynku deweloperów mieszkaniowych. Pragniemy podziękować również naszym pracownikom, którzy każdego dnia z pasją i zaangażowaniem, w atmosferze wzajemnego szacunku współtworzą naszą firmę, łącząc wysokie kompetencje ze szczególną dbałością o najwyższą jakość naszych produktów.

W 2023 roku spółka Domesta osiągnęła 121 520 648,82 zł przychodów ze sprzedaży, wypracowując 23 286 385,73 zł zysku operacyjnego (28 534 206,13 zł zysku rok wcześniej) oraz 16 497 752,15 zł zysku netto (19 576 363,95 zł w 2022 roku) rozpoznając w wyniku finansowym 259 lokali, głównie z trzech inwestycji mieszkaniowych, tj. Osiedle Leszczynowy Park w Gdańsku budynek nr 1, 2 i 3; Osiedle #NaSwoim w Gdańsku oraz Osiedle Urzeka w Gdańsku budynek nr 1 i 2.

Wskaźnik rentowność netto sprzedaży wyniósł 13,58 % a jego spadek w porównaniu z wynikami roku poprzedniego był spowodowany polityką rabatową sprzedawanych lokali mieszkalnych przypadającą na okres początku konfliktu zbrojnego na Ukrainie, który bezpośrednio wpłynął na istotny wzrost stóp procentowych i zaostrzenie polityki kredytowej w całym 2022 roku.

Niewątpliwym sukcesem tego okresu było utrzymanie przez spółkę wysokiego poziomu sprzedaży, który przełożył się na wypracowanie stabilnego poziomu przychodów. Przedaż netto spółki Domesta w roku 2023 liczona jako liczba zawartych umów przedwstępnych sprzedaży netto, tj. po uwzględnieniu rezygnacji z umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów dotyczących lokali usługowych wyniosła 323 umowy netto, co w porównaniu do 181 umów z analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi wzrost o 78%.

Sytuacja ta jest wynikiem realizowanej strategii Zarządu polegającej na budowaniu różnorodnej i wysokiej jakościowo oferty sprzedażowej przy jednoczesnej optymalizacji kosztów bezpośrednich i pośrednich prowadzonej działalności. Stabilny poziom przychodów ze sprzedaży potwierdza również zdolność Spółki do właściwego i efektywnego lokowania wypracowanego kapitału lat poprzednich.

Na koniec okresu sprawozdawczego suma bilansowa wyniosła 212 869 638,16 zł i zwiększyła się względem roku 2022 o 18 532 228,53 zł (9,54 %). Wartość aktywów trwałych na dzień bilansowy zwiększyła się w stosunku do wyników Spółki na koniec roku 2022 o kwotę 14 880 140,88 zł, w związku z przyjęciem na środki trwałe lokalu usługowego przy ul. Dąbrówki 102 w Gdańsku oraz nakładów poniesionych na realizację drugiego etapu inwestycji Matarnia Office Park (budynek A). Aktywa obrotowe stanowią 75% ogólnej wartości sumy aktywów a ich wartość zwiększyła się względem wyników spółki na koniec roku 2022 o kwotę 8 597 498,60 zł. W strukturze aktywów obrotowych spółki uwidacznia się dominacja pozycja zapasów (grunty wraz z nakładami na budowę realizowanych projektów) w wysokości 136 247 640,41 zł.

W strukturze pasywów na koniec okresu sprawozdawczego kapitał własny spółki wyniósł 77 956 443,20 zł i stanowił 37% sumy bilansowej. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania w stosunku do końca roku 2022

zwiększyła się o kwotę 7 834 476,38 zł i miała 63% udział w sumie bilansowej roku 2023.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania na wzrost wartości zobowiązań długoterminowych w roku 2023 największy wpływ miała skutecznie przeprowadzona emisja obligacji serii B w kwocie 25 000 000,00 zł z terminem zapadalności w listopadzie 2026 roku.

Wskaźnik zadłużenia netto zmniejszył się względem roku 2022 do wartości 0,64 i utrzymał się na bezpiecznym poziomie, tym samym spółka zrealizowała konwenant dotyczący zadłużenia kapitału własnego zawarty w Warunkach Emisji Obligacji z dnia 19 października 2023 roku. Spółka utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju w jej podstawowych segmentach działalności.

Na dzień 31.12.2023r. Domesta była w trakcie realizacji 5 projektów mieszkaniowych w 10 etapach o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i lokali ponad 23 tys. m² i liczbie lokali wynoszącej 444. Spółka w trakcie roku bilansowego wprowadziła do oferty sprzedaży dwie nowe inwestycje mieszkaniowe – Polana Kampinowska zlokalizowana w Gdańsku Łostowice budynki C, D, E, F, G oraz inwestycję pod nazwą Remedium w Gdańsku Aniołki. Pierwsza z nich zwiększyła ofertę sprzedażową spółki o 78 mieszkań, druga o kolejne 65 lokali.

Wśród projektów mieszkaniowych planowanych w roku 2024 znajduje się m.in. kontynuacja Osiedla Leszczynowy Park w Gdańsku Jasieniu, którego wcześniejsze etapy cieszyły się uznaniem klientów, kontynuacja osiedla Urzeka w Gdańsku Jasień, kontynuacja osiedla Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy a także kontynuacja osiedla Polana Kampinowska w Gdańsku Łostowicach. Wśród nowych projektów Spółka do oferty sprzedaży planuje wprowadzić inwestycję mieszkaniową przy ul. Ptasiej w Gdańsku Chełm pod nazwą #Na Swoim. Emitent prognozuje, że w roku 2024 wprowadzi do oferty sprzedaży 213 nowych lokali o łącznej powierzchni PUM ponad 11 tys. m².

Zdaniem Zarządu, stan majątku i finansów spółki Domesta na koniec 2023 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 w roku 2023 oraz zaufaniem ze strony inwestorów oraz instytucji sektora finansowego.

Szanowni Państwo, na koniec pragniemy jeszcze raz podziękować za Państwa wsparcie i zaufanie. Domesta to spółka z ponad 30-letnim doświadczeniem, której znakiem rozpoznawczym jest nie tylko wysoka jakość i terminowość realizowanych budów, ale przede wszystkim inwestycje zaprojektowane i przystosowane do życia z przestrzenią przyjazną mieszkańcom.

Jesteśmy przekonani, że rok 2024 będzie kolejnym rokiem dynamicznego rozwoju naszej Spółki, rokiem, w którym w wzmocnimy naszą pozycję na lokalnym rynku deweloperskim.



Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu



Marcin Niklas
Wiceprezes Zarządu