



2023

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

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	61
IV. Bilans	67
V. Rachunek przepływów pieniężnych.....	77
VI. Zestawienie zmian w kapitale własnym	81

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 2023 kończące się 31.12.2023 r. w skład którego wchodzi:

- Bilans na dzień 31.12.2023 r.,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.,
- Rachunek przepływów pieniężnych w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.,
- Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

Sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową spółki oraz jej wynik finansowy a sprawozdanie z działalności przedstawia prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć emitenta oraz podstawowe ryzyka i zagrożenia prowadzonej działalności.

 DOMESTA



Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu



Marcin Niklas
Wiceprezes 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.

Spółka Domesta została utworzona na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana na podstawie umowy spółki w akcie notarialnym z dnia 2 stycznia 1992 roku sporządzonym przez Grażynę Kłonowską - Sztolcman w Kartuzach (Rep. A nr 1/1992), która następnie w dniu 02.06.2023 r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzony przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep A nr 2007/2023).

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 01.01.2023 r. i kończący się 31.12.2023 r.

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

3. Porównywalność danych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres rozpoczynający się 01.01.2023 r. i kończący się 31.12.2023 r. oraz jest porównywalne z danymi finansowymi za okres roku 2022.

4. Stosowane metody i zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku rachunkowości 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 niezakończonych 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 ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn, koszty inicjatyw lokalnych,
- przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi,
- koszty finansowe z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

4.1.4. Opodatkowanie

Wynik finansowy brutto korygują:

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



Podatek dochodowy bieżący

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

Podatek dochodowy odroczony

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

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

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

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

4.2. Bilans

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

Za wartości niematerialne i prawne uznaje się:

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

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

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

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

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

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

Zastosowane stawki amortyzacyjne są następujące:

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

4.2.2 Inwestycje długoterminowe

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

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

4.2.2.2. Długoterminowe aktywa finansowe

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

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

4.2.3. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

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

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

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

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

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

Poszczególne grupy zapasów są wyceniane w następujący sposób:

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

Do kosztów wytworzenia produktu nie zalicza się kosztów:

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

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

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

Stosowane metody rozchodu :

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

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

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

4.2.6. Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.10. Rezerwy tworzone są na poniższe tytuły:

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

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

4.2.11. Inne rozliczenia międzyokresowe

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

Do biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

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

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

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

4.3. Wycena transakcji w walutach obcych

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

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

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:

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

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

II.B. Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

1.1. Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych

Dane za okres sprawozdawczy

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje	Prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych	Oprogramowanie komputerów	Inne, w tym know-how	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	106 600,00	0,00	388 709,38	0,00	495 309,38
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	12 000,00	0,00	139 634,87	0,00	151 634,87
– nabycie	0,00	0,00	12 000,00	0,00	139 634,87	0,00	151 634,87
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	118 600,00	0,00	528 344,25	0,00	646 944,25
Umorzenia na początek okresu	0,00	0,00	41 050,00	0,00	287 489,80	0,00	328 539,80
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	0,00	42 050,00	0,00	113 625,46	0,00	155 675,46
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	83 100,00	0,00	401 115,26	0,00	484 215,26
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	65 550,00	0,00	101 219,58	0,00	166 769,58
Wartość księgowa netto na koniec okresu	0,00	0,00	35 500,00	0,00	127 228,99	0,00	162 728,99

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

1.2. Szczegółowy zakres zmian w środkach trwałych

Dane za okres sprawozdawczy

	Grunty	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle oraz będące odrębną własnością lokale oraz prawa do lokalu	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 515 813,29	35 157,00	19 600 463,95	5 661 240,97	1 785 837,82	3 458 562,52	33 057 075,55
Zwiększenia, w tym:	455 626,03	0,00	15 637 620,87	173 226,54	509 785,60	261 025,02	17 037 284,06
- nabycie	0,00	0,00	0,00	173 226,54	0,00	261 025,02	434 251,56
- przemieszczenie wewnętrzne	455 626,03	0,00	15 637 620,87	0,00	0,00	0,00	16 093 246,90
- inne - leasing	0,00	0,00	0,00	0,00	509 785,60	0,00	509 785,60
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	19 657,76	228 457,22	160 971,93	409 086,91
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	6 013,21	0,00	160 971,93	166 985,14
- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozchód	0,00	0,00	0,00	13 644,55	228 457,22	0,00	242 101,77
- 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	2 971 439,32	35 157,00	35 238 084,82	5 814 809,75	2 067 166,20	3 558 615,61	49 685 272,70
Umorzenia na początek okresu	0,00	26 369,65	1 173 693,22	2 349 531,08	1 165 449,68	2 785 665,05	7 500 708,68
Umorzenia bieżące – zwiększenia	0,00	878,93	757 479,99	581 329,79	344 080,89	236 892,70	1 920 662,30
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	19 657,76	228 457,22	160 971,93	409 086,91
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	6 013,21	0,00	160 971,93	166 985,14
- rozchód	0,00	0,00	0,00	13 644,55	228 457,22	0,00	242 101,77
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	0,00	27 248,58	1 931 173,21	2 911 203,11	1 281 073,35	2 861 585,82	9 012 284,07
Odpisy z tytułu trwałej utraty							
wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty							
wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość księgowa netto na							
początek okresu	2 515 813,29	8 787,35	18 426 770,73	3 311 709,89	620 388,14	672 897,47	25 556 366,87
Wartość księgowa netto na koniec							
okresu	2 971 439,32	7 908,42	33 306 911,61	2 903 606,64	786 092,85	697 029,79	40 672 988,63

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



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

	2023	2022
Nakłady na realizację Inwestycji Matarnia Office Park w poprzednich okresach sprawozdawczych	0,00	1 946 389,47
Nakłady na realizację inwestycji Matarnia Office Park	0,00	7 617 352,92
Odsetki oraz prowizja w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia	0,00	24 390,85
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	160 050,00
RAZEM	0,00	9 748 183,24

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 wieczystie

W ramach środków trwałych wartość bilansowa gruntów w użytkowaniu wieczystym na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 35 157,00 zł. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa z tytułu uzyskiwania praw własności budynków i budowli.

1.8. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Nie dotyczy.

1.9. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.

Nie dotyczy.

1.10. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartości należności.

Rodzaj należności	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego				
	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego
Odpis aktualizujące należności - Belstroj SP. z o.o.	0,00	37 468,55	0,00	0,00	37 468,55
Odpis aktualizujące należności - Finish House	0,00	36 926,04	0,00	0,00	36 926,04

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

Struktura własności kapitału podstawowego (udziałowcy posiadający co najmniej 5% udziałów)	Liczba akcji/udziałów	Ilość głosów	Cena emisyjna akcji/udziałów	Wartość nominalna akcji/udziałów (w PLN)	Udział w kapitale podstawowym
Osoby prawne - INPRO SA	224,00	224,00	8 000,00	1 792 000,00	58,33
- w tym uprzywilejowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Osoby fizyczne	160,00	160,00	8 000,00	1 280 000,00	41,67
- w tym uprzywilejowane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	384,00	384,00		3 072 000,00	100,00

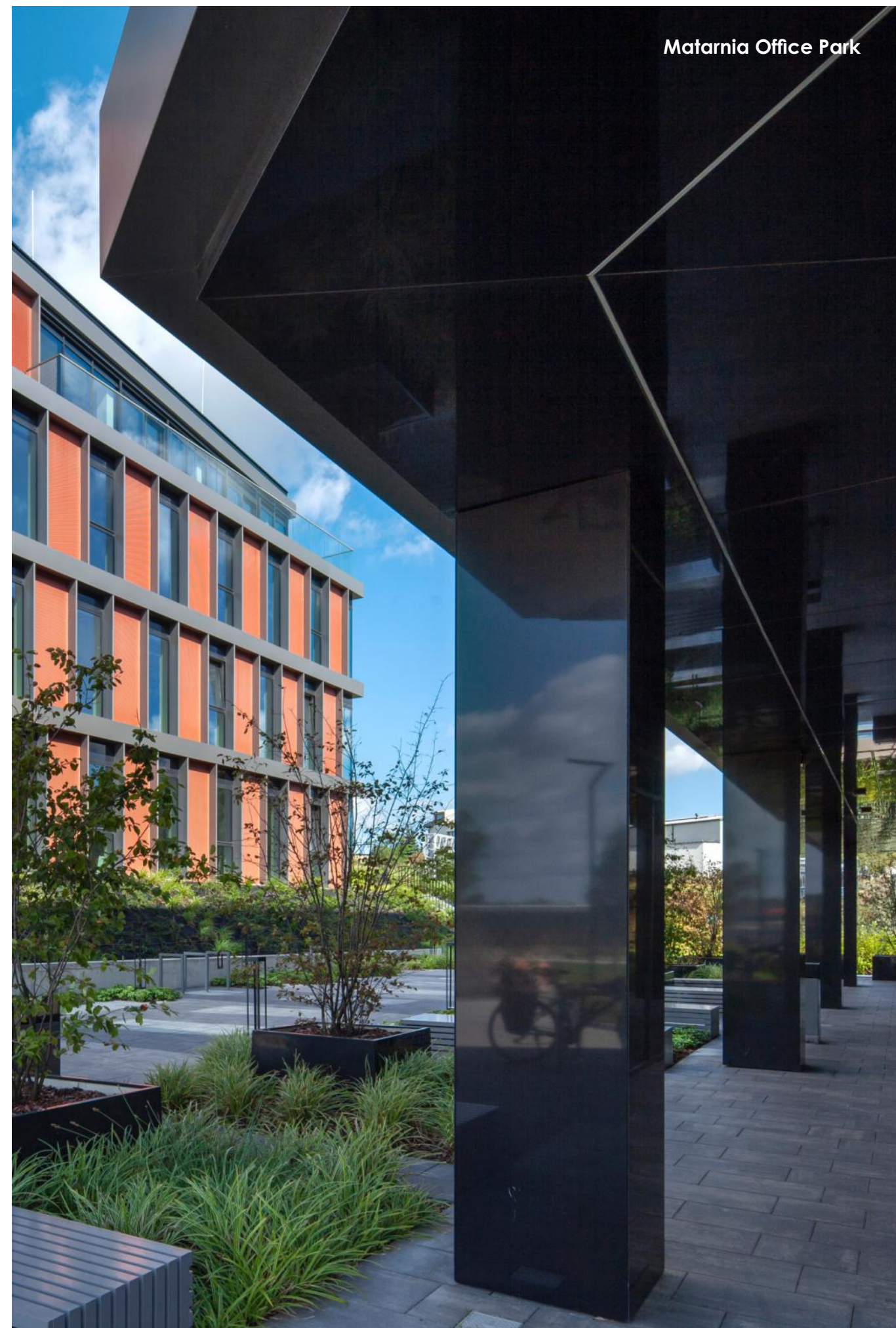
1.12. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

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



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

	2023	2022
ZYSK / STRATA NETTO	16 497 752,15	19 576 363,95
Kapitał (fundusz) zapasowy (+/-)	2 474 662,82	2 936 454,59
Kapitał (fundusz) rezerwowy (+/-)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) zapasowy - ponad wymaganą ustawowo wartość	8 023 089,33	10 639 909,36
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	0,00	0,00
Dywidendy dla wspólników (oprocentowanie kapitału)	6 000 000,00	6 000 000,00
Nagrody z zysku	0,00	0,00
Cele społeczne	0,00	0,00
Obniżenie kapitału podstawowego	0,00	0,00
Dopłaty wspólników (o ile przewiduje to umowa spółki z o.o.)	0,00	0,00
Pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
Pokrycie straty z zysków lat przyszłych	0,00	0,00



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

Dane za okres sprawozdawczy

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 813 535,00	21 949 118,00	0,00	15 594 387,00	18 168 266,00
Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	44 014,88	15 870,88	0,00	65,75	59 820,01
a) długoterminowe	44 014,88	15 870,88	0,00	65,75	59 820,01
– na świadczenia pracownicze E.R.	44 014,88	15 870,88	0,00	65,75	59 820,01
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy, w tym:	2 792 389,93	3 193 734,67	0,00	2 792 389,93	3 193 734,67
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	2 792 389,93	3 193 734,67	0,00	2 792 389,93	3 193 734,67
– na niewykorzystane urlopy	217 523,93	293 734,67	0,00	217 523,93	293 734,67
– na nagrody	2 574 866,00	2 900 000,00	0,00	2 574 866,00	2 900 000,00
- na badanie bilansu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	14 649 939,81	25 158 723,55	0,00	18 386 842,68	21 421 820,68

Dane za okres porównawczy

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

1.15. 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	17 119 915,30	14 144 902,77	948 258,09	1 052 330,84	0,00	974 423,60	17 119 915,30
b) koniec okresu	10 266,63	0,00	24 718 207,54	19 908 380,85	2 681 351,85	1 116 112,33	0,00	1 012 362,51	24 728 474,17
od 1 roku do 3 lat									
a) początek okresu	0,00	0,00	37 638 556,39	18 333 166,64	17 363 981,74	1 427 813,89	0,00	513 594,12	37 638 556,39
b) koniec okresu	0,00	0,00	36 580 089,26	13 049 335,00	21 965 114,57	1 042 210,45	0,00	523 429,24	36 580 089,26
powyżej 3 lat do 5 lat									
a) początek okresu	42 584,40	0,00	4 820 441,68	3 516 000,00	0,00	681 165,04	0,00	623 276,64	4 863 026,08
b) koniec okresu	57 663,60	0,00	5 309 379,04	3 516 000,00	0,00	329 445,64	0,00	1 463 933,40	5 367 042,64
powyżej 5 lat									
a) początek okresu	0,00	0,00	5 364 377,46	4 763 922,51	0,00	0,00	0,00	600 454,95	5 364 377,46
b) koniec okresu	0,00	0,00	8 484 810,36	8 349 500,00	0,00	0,00	0,00	135 310,36	8 484 810,36
Razem									
a) początek okresu	42 584,40	0,00	64 943 290,83	40 757 991,92	18 312 239,83	3 161 309,77	0,00	2 711 749,31	64 985 875,23
b) koniec okresu	67 930,23	0,00	75 092 486,20	44 823 215,85	24 646 466,42	2 487 768,42	0,00	3 135 035,51	75 160 416,43



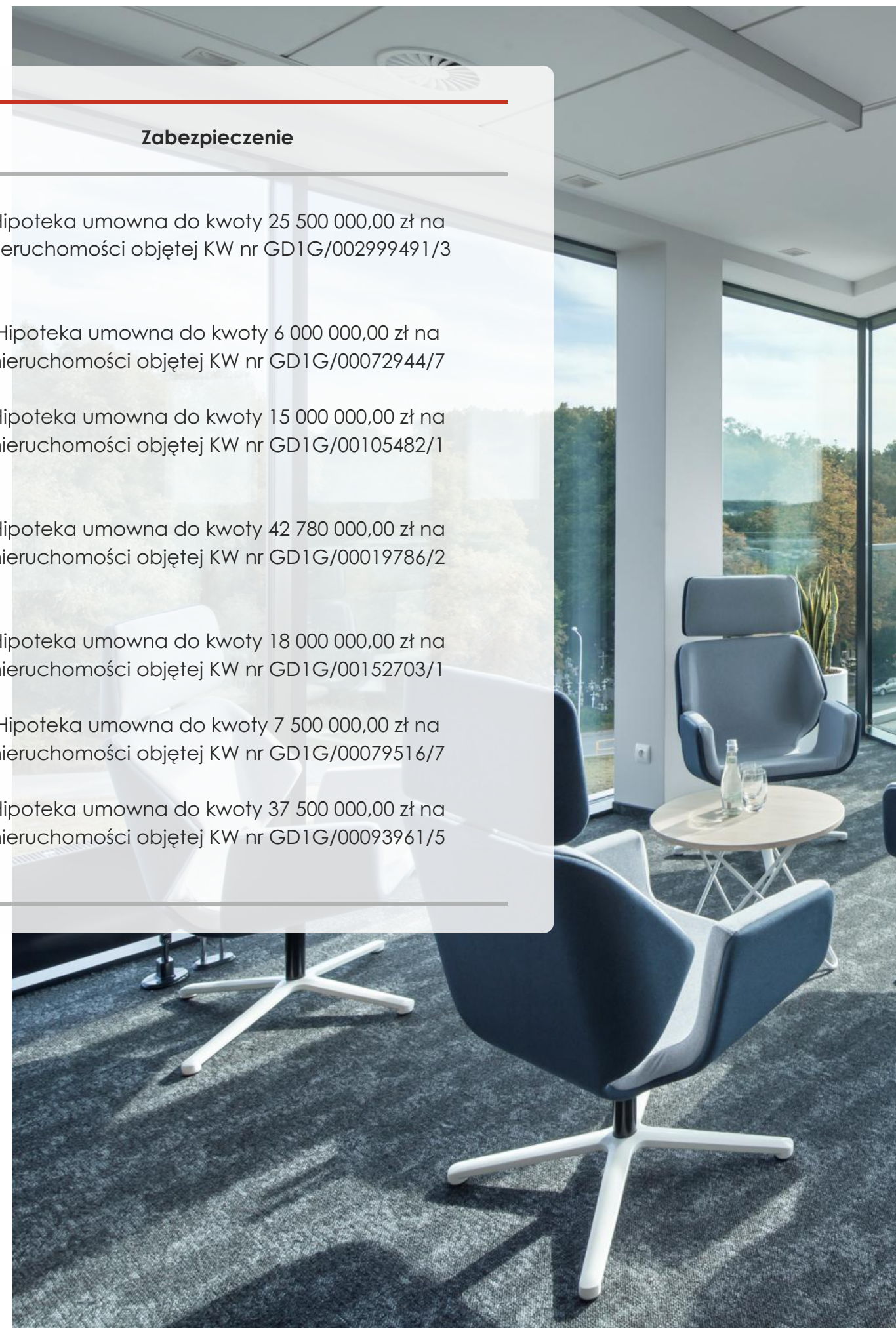
	1. Wobec jednostek powiązanych	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:					Ogółem	
			Razem (a-e)	a) z tytułu kredytów i pożyczek	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	c) inne zobowiązania finansowe	d) zobowiązania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

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

Podmiot finansujący	Rodzaj zobowiązania kredytowego	Zabezpieczenie
Agencja Rozwoju Przemysłu SA	Umowa pożyczki nr PWD22-006 na finansowanie inwestycji biurowej Matarnia Office Park w kwocie 17 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 25 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/002999491/3
Alior Bank S.A.	Umowa kredytowa nr U0003334894698 o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 4 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 6 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00072944/7
Bank Rumia Spółdzielczy	Umowa kredytowa nr 242/KI/2022/CBB o kredyt inwestycyjny w kwocie 10 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 15 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00105482/1
mBank SA	Umowa kredytowa nr 10/079/23/Z/OB o kredyt obrotowy w kwocie 28 520 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 42 780 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00019786/2
Bank Spółdzielczy w Skórczu	Umowa kredytowa nr S/41/O/23 o kredyt obrotowy w kwocie 12 00 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 18 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00152703/1
Bank Spółdzielczy w Skórczu	Umowa kredytowa nr S/22/O/22 o kredyt obrotowy w kwocie 5 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 7 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00079516/7
Michael / Ström Dom Maklerski S.A	Emisja obligacji serii B w kwocie 25 000 000,00 zł	Hipoteka umowna do kwoty 37 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00093961/5

1.17. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

	2023	2022
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	12 970 637,00	8 361 385,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	12 970 637,00	8 361 385,00
– 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	12 450 239,00	0,00
- wynikających z utworzenia rezerw na nagrody, odprawy i urlopy	618 179,00	0,00
- wynikających z różnicy między wartością podatkową a finansową kosztu wytworzenia lokali przekazanych nabywcom	11 832 060,00	0,00
- odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	472 676,00	8 361 385,00
- pozostałe	47 722,00	0,00
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:	133 822,56	89 114,82
1. Polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	108 515,20	65 643 98
2. Opłacony z góry czynsz	24 467,36	22 519,84
3. Opłacone z góry koszty energii	0,00	0,00
4. Prenumerata czasopism	0,00	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	840,00	960,00
Rozliczenia międzyokresowe (bierne)	0,00	0,00

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

Nie dotyczy.

1.19. Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przed 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.

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

Nie dotyczy.

1.21. Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	2023	2022
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	8 361 385,00	6 029 135,00
a) odniesionych na wynik finansowy w kwocie netto	8 361 385,00	6 029 135,00
- wartość brutto	8 361 385,00	6 029 135,00
- wartość odpisów aktualizujących	0,00	0,00
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	15 481 721,00	15 316 132,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	15 481 721,00	15 316 132,00
- odpis aktualizujący zapasy	0,00	0,00
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	55 810,00	41 330,00
- rezerwa na odprawy emerytalno rentowe	3 015,00	0,00
- rezerwa na nagrody	551 000,00	489 224,00
- rezerwa na nagrody jubileuszowe	472 676,00	0,00
- odpis aktualizujący wyroby gotowe	0,00	0,00
- rezerwa na koszty usług obcych	47 722,00	0,00
- nadwyżka kosztów szacowanych z niezakończonych umów budowlanych nad kosztami poniesionymi	14 351 498,00	14 785 578,00
- 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

	2023	2022
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	10 872 469,00	12 983 882,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	10 872 469,00	12 983 882,00
– rozliczenie aktywów z tyt. nadwyżki zarachowanych kosztów nad zafakturowanymi z tyt. ujemnych różnic przejściowych	10 341 903,00	12 517 822,00
– rozwiązanie rezerwy na odprawy emerytalno-rentowe	12,00	32,00
– rozwiązanie rezerwy na niewykorzystane urlopy	41 330,00	46 508,00
– rozwiązanie rezerwy na nagrody	489 224,00	419 520,00
– 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:	12 970 637,00	8 361 385,00
a) odniesionych na wynik finansowy	12 970 637,00	8 361 385,00
– wartość brutto	12 970 637,00	8 361 385,00
– wartość odpisów aktualizujących	0,00	0,00
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00

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

1.22. Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	2023	2022
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	11 813 535,00	7 755 021,00
a) odniesionej na wynik finansowy	11 813 535,00	7 755 021,00
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	21 949 118,00	22 051 399,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	21 949 118,00	22 051 399,00
– nadwyżka zarachowanych przychodów nad zafakturowanymi z tyt. podatku dochodowego	21 305 033,00	22 051 399,00
– nadwyżka wartości bilansowej środków trwałych w leasingu nad wartością podatkową	644 085,00	0,00
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	15 594 387,00	17 992 885,00
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	15 594 387,00	17 992 885,00
– nadwyżka zarachowanych kosztów nad zafakturowanymi z tyt. podatku odroczonego	15 594 387,00	17 992 885,00
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:	18 168 266,00	11 813 535,00
a) odniesionej na wynik finansowy	18 168 266,00	11 813 535,00
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
5. Przepuszczalna wysokość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, związanych z inwestycjami w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dokładne ustalenie nie jest wykonalne (pkt 16.8. i 16.12. KSR nr 2). W tym przypadku podaje się również informację o wartości różnic przejściowych dotyczących tych inwestycji.	0,00	0,00



Osiedle Robinia

1.23. Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT na dzień bilansowy

Stan środków na rachunkach VAT na dzień 31.12.2023 r. wynosił 26 926,52 zł.

1.24. Zapasy

a) Materiały

Nie występują.

b) Półprodukty i produkty w toku

Inwestycja	wartość w PLN
Osiedle Remedium	4 517 039,27
Osiedle Leszczynowy Park	14 209 919,53
Osiedle Urzeka	12 592 752,88
Osiedle #NaSwoim 2	69 000,00
Osiedle Polana Kampinoska	7 700 774,35
Osiedle Nowe Południe	12 521 628,15
Osiedle Klukowo	79 000,00
Matarnia Office Park	45 659,00
RAZEM	51 735 773,18

c) Produkty gotowe

Inwestycja	wartość w PLN
Osiedle Urzeka	3 228 937,74
RAZEM	3 228 937,74

d) Towary

Grunt	powierzchnia m ²	wartość w PLN
Działka nr 256/5, Osiedle Leszczynowy Park	23 302	5 918 699,32
Działki nr 232/15; 280; 281, Osiedle Urzeka	67 087	32 389 316,65
Działka nr 639, Osiedle NaSwoim 2	2 700	3 471 868,00
Działki nr 270/2 do 270/11, Osiedle Polana Kampinoska	13 584	7 041 868,00
Działki nr 137/5 oraz 138/1, Osiedle Nowe Południe	38 631	18 870 981,72
Działka nr 16/3, Osiedle Traffic	121	236 408,43
Działka nr 666, Inwestycja Remedium	3 072	12 486 377,58
RAZEM		80 415 519,70

e) Zaliczki na dostawy i usługi

Rodzaj zaliczki	wartość w PLN
Zaliczki na projekty	0,00
Zaliczki na usługi budowlane	617 409,79
Zaliczki na materiały budowlane	0,00
Zaliczki na zakup gruntu	250 000,00
Zaliczki pozostałe	0,00
RAZEM	867 409,79

2. Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunków zysków i strat

2.1. Struktura rzeczowa sprzedaży

	2023		2022	
	od jednostek powiązanych	od jednostek pozostałych	od jednostek powiązanych	od jednostek pozostałych
1. Sprzedaż usług (struktura rzeczowa)	30 259,10	117 986 885,10	36 584,92	117 586 651,40
– Sprzedaż projektów budowlanych	0,00	116 700 642,73	0,00	116 537 450,90
– Sprzedaż pozostała	27 245,11	882 118,27	30 737,34	689 722,42
– Sprzedaż mediów	3 013,99	404 124,10	5 847,58	359 478,08
2. Sprzedaż materiałów (struktura rzeczowa)	0,00	0,00	0,00	0,00
– Materiały podstawowe	0,00	0,00	0,00	0,00
– Materiały pomocnicze - palety	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Sprzedaż towarów (struktura rzeczowa)	0,00	0,00	0,00	796 400,00
– Sprzedaż gruntu	0,00	0,00	0,00	796 400,00
4. Sprzedaż produktów lub innych usług (struktura rzeczowa)	0,00	3 503 504,62	0,00	2 699 043,95
– Najem powierzchni biurowych	0,00	3 503 504,62	0,00	2 699 043,95
5. Inne przychody ze sprzedaży (struktura rzeczowa)	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	30 259,10	121 490 389,72	36 584,92	121 082 095,35
w tym:				
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	30 259,10	121 490 389,72	36 584,92	121 082 095,35
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

	2023	2022
A. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00
B. Koszty wg rodzajów	100 185 938,20	90 179 979,08
1. Amortyzacja	2 076 337,76	1 818 574,51
2. Zużycie materiałów i energii	26 467 740,47	27 286 601,01
3. Usługi obce	50 100 792,04	47 010 650,68
4. Podatki i opłaty, w tym:	1 084 490,09	624 028,89
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
5. Wynagrodzenia	12 817 571,05	10 268 380,57
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	2 437 816,22	2 136 246,31
– emerytalne	774 643,26	701 322,36
7. Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	5 201 190,57	1 035 497,11
– podróże służbowe	39 685,95	28 189,63
– reprezentacja i reklama	1 207 041,72	802 118,72
– ubezpieczenia majątkowe	201 121,46	115 876,76
– Pozostałe koszty (koszty finansowania)	3 752 341,44	89 312,00
RAZEM	100 185 938,20	90 179 979,08

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizacyjnych środki trwałe.

Nie dotyczy.

2.4. Wysokość odpisów aktualizacyjnych wartość zapasów.

Nie dotyczy.

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

W roku 2023 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	20 687 273,15
Przychody niebędące podstawą opodatkowania (-)	- 90 832 427,74
Przychody z lat ubiegłych podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym (+)	60 763 911,92
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	63 487 560,55
Koszty z lat ubiegłych stanowiące koszty uzyskania przych. w roku bieżącym (-)	- 40 097 891,97
Koszty podatkowe dot. rozliczenia leasingu operacyjnego (-)	- 1 136 419,46
Poniesione koszty emisji obligacji	- 8 625,44
Pozostałe (+/-)	0,00
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego	12 863 381,00
Odliczona strata za lata ubiegłe	
Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego	12 863 381,00
Podatek dochodowy według ustalonej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszący 19%	2 444 042,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych (+/-)	0,00
Odroczony podatek dochodowy	1 745 479,00
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	4 189 521,00

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.

	2023	2022
Nakłady na realizację inwestycji Matarnia Office Park	4 444 789,98	7 617 352,92
Wartość nabytych żurawi wieżowych w procesie produkcji	0,00	0,00
Odsetki w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia	189 271,17	24 390,85
Różnice kursowe w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia	0,00	0,00
RAZEM	4 634 061,15	7 641 743,77

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	2023	2022
Koszty poniesione w okresie sprawozdawczym razem, w tym:	6 256 432,40	10 933 722,70
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	115 634,87	115 975,31
Nabycie środków trwałych, w tym:	1 265 550,38	3 176 003,62
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie, w tym:	4 839 247,15	7 641 743,77
– na ochronę środowiska	0,00	0,00

Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
Koszty planowane na okres następny	950 000,00	6 280 000,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	100 000,00	80 000,00
Nabycie środków trwałych, w tym:	850 000,00	1 200 000,00
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie, w tym:	0,00	5 000 000,00
– na ochronę środowiska	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00



Potok Oruński - przy inwestycji Urzeka

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Średni kurs według Narodowego Banku Polskiego nadzień 31 grudnia	2023	2022
PLN/EUR	4,3480	4,6899

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

	2023	2022
1. Środki pieniężne w kasie	2 313,50	4 461,61
2. Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	26 926,52	1 915,13
3. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	11 066 550,44	3 126 116,08
4. Inne środki pieniężne (depozyt)	0,00	0,00
5. Inne aktywa pieniężne	1 184,55	0,00
5. Środki na rachunkach powierniczych	10 599 045,03	3 549 933,39
Razem	21 696 020,04	6 682 426,21

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

Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2023	2022
Odsetki od lokat powyżej 3 miesięcy	0,00	-377,64
Odsetki od udzielony pożyczek	0,00	0,00
Odsetki od kredytów	6 128 172,67	3 966 279,25
Otrzymane i zarachowane dywidendy	0,00	0,00
Zapłacone i zarachowane dywidendy	0,00	0,00
Pozostałe odsetki	0,00	0,00
Razem odsetki	6 128 172,67	3 965 901,61

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

Zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2023	2022
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 168 266,00	11 813 535,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	59 820,01	44 014,88
Pozostałe rezerwy (rezerwa na świadczenia pracownicze m.in.. nagrody, urlopy)	3 193 734,67	2 792 389,93
Razem	21 421 820,68	14 649 939,81
Zmiana stanu	6 771 880,87	4 397 960,09

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

Zmiana stanu zapasów	2023	2022
Ogółem zapasy	136 247 640,41	141 805 535,72
Koszty zakupu	0,00	0,00
Aktualizacja wyceny zapasów	0,00	0,00
Razem	136 247 640,41	141 805 535,72
Zmiana stanu, w tym:	5 557 895,31	3 990 321,99

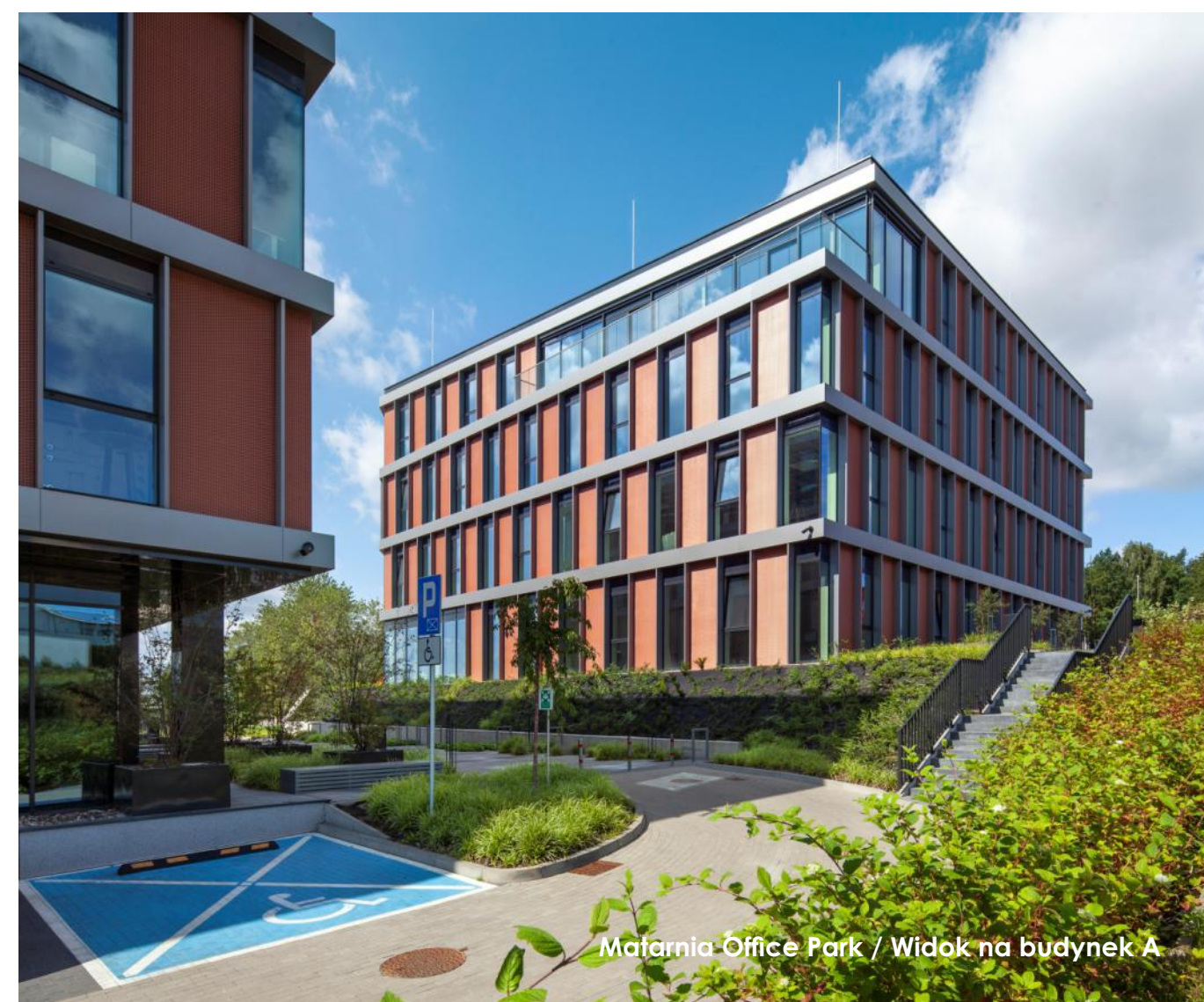
4.5. Wykazane w pozycji A.II.7. Zmiana stanu należności

Zmiana stanu należności	2023	2022
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	10 501,67	5 172,94
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	975 298,86	1 883 535,25
Razem należności	985 800,53	1 883 535,25
Zmiana stanu należności	902 907,66	1 571 840,79

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

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek	2023	2022
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	156 835,13	403 025,41
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	39 151 840,70	47 984 178,46
Fundusze specjalne	44 911,16	30 123,27
Zobowiązania z tytułu długoterminowych kaucji gwarancyjnych	2 180 336,60	1 779 910,11
Razem zobowiązania, w tym:	41 533 923,59	50 197 237,25
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)	10 599 045,03	3 549 933,39
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	10 599 045,03	3 549 933,39
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego odnoszonego bezpośrednio na kapitał (fundusz) własny	0,00	0,00
Zobowiązania z działalności operacyjnej	30 934 878,56	46 647 303,86
Zmiana stanu zobowiązań	-15 712 425,30	-29 587 948,54



Małarnia Office Park / Widok na budynek A

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

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2023	2022
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa z tytułu odroczonego podatku)	12 970 637,00	8 361 385,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (rozliczenie międzyokresowe kosztów m.in. ubezpieczenia, licencje)	133 822,56	89 114,82
Razem	13 104 459,56	8 450 499,82
1. Zmiana stanu	-4 653 959,74	-2 310 820,29
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00
2. Zmiana stanu	0,00	0,00
Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)	-4 653 959,74	-2 310 820,29

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

5.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

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

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

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

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

	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym
Ogółem, z tego:	71,00	72,00
– pracownicy umysłowi	46,00	47,00
– pracownicy fizyczni	25,00	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 wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

Wynagrodzenia	2023	2022
Wypłacone wynagrodzenie oraz nagrody i wynagrodzenia z zysku		
Zarząd	4 653 480,02	2 863 761,33
Rada Nadzorcza	240 000,00	240 000,00
RAZEM	4 893 480,02	3 103 761,33

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

Nie występuje.

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

Wyszczególnienie	Data umowy dotycząca okresu sprawozdawczego	Okres trwania umowy dotyczącej okresu sprawozdawczego	2023	2022
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	05.08.2021 r.	01.01.2021 - 31.12.2023	24 000,00	19 900,00
Inne usługi atestacyjne			0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego			0,00	0,00
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe			0,00	0,00
Pozostałe usługi			0,00	0,00
Razem			24 000,00	19 900,00

6. Informacje o szczególnych zdarzeniach

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

Nie dotyczy.

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Wpływ konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Spółki

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

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

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

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

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

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

6.4. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

Spółka począwszy od 1 stycznia 2023 roku wprowadziła jedną zmianę w polityce rachunkowości. Zmiana ta została opisana w punkcie 6.5. poniżej.

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

Począwszy od 1 stycznia 2023 roku Spółka skorzystała z możliwości wynikającej z KSR 8 i zgodnie z art. 28 ust 4 ustawy o rachunkowości zdecydowała się rozliczać koszty odsetek od kredytów zaciągniętych zarówno na realizację konkretnych przedsięwzięć deweloperskich (zasada stosowana już w okresie poprzednim) jak i na zakup gruntów, na których przedsięwzięcia będą realizowane (począwszy od 1 stycznia 2023 roku) na produkcję w toku (aktywowanie kosztów). W taki sam sposób potraktowano koszty wynikające z obsługi zobowiązań z tytułu emisji obligacji wyemitowanych w celu częściowego sfinansowania zakupu gruntu. W związku z zastosowaniem powyższych zasad koszt wytworzenia budowanych lokali mieszkalnych jest powiększany o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie zakupu gruntów i/lub realizację budów. Tak obliczony koszt wytworzenia obciąża wynik finansowy okresu, w którym lokale mieszkalne są rozchodowane (sprzedawane).

Wobec powyższego, gdyby zastosować zasady przyjęte w roku 2023 również w roku 2022, należałoby zmniejszyć wartość odsetek wykazanych w rachunku wyników o kwotę 1 655 465,60 zł, natomiast kwotę pozostałych kosztów finansowych związanych z emisją obligacji i ich wyceną w skorygowanej cenie nabycia o kwotę 1 254 665,01 zł. Wartość produkcji w toku zwiększyłaby się odpowiednio o 2 910 130,61 zł - kwota ta częściowo stanowiła by saldo na 31.12.2022 r., a częściowo obciążałaby wartość kosztu wytworzenia rozchodowanych w roku 2022 lokali.

Nazwa	Koszty finansowe w 2022	Zwiększenie wartości PwT po uwzględnieniu zmian w polityce rachunkowości w roku 2023	Koszty finansowe 2022 po uwzględnieniu zmian w polityce rachunkowości w roku 2023
Odsetki od kredytów	3 019 001,21	- 1 655 465,60	1 363 535,61
Odsetki i wycena zobowiązań z tytułu emisji obligacji	1 260 757,15	- 1254 665,01	6 092,14
Razem	4 279 758,36	- 2 910 130,61	1 369 627,75

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	2023	2022
Zakup materiałów	inBet Spółka z o. o.	2 052 051,13	2 428 324,80
Zakup usług	inBet Spółka z o. o.	18 006,43	38 143,11
Zakup usług	Isa Spółka z o. o.	1 097 507,57	1 491 883,14
Zakup usług	Inpro SA	0,00	0,00

Zakup usług	Dom Zdrojowy Spółka z o.o.	0,00	0,00
Sprzedaż usług	Isa Spółka z o. o.	61 870,21	35 234,92
Sprzedaż usług	SML Sp. z o.o.	675,00	1 350,00

7.3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

7.5. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

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

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

9. Informacje na temat ewentualnych zagrożeń dotyczących kontynuacji działalności jednostki

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

10. Informacje wymagane zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych

I. Jednostka posiada następujące instrumenty finansowe:

1) Kategoria pożyczki i należności własne

Do tej kategorii jednostka zalicza:

a) należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych i pozostałych o wartości 309 982,90 zł. Jednostka ocenia, iż ryzyko kredytowe związane z tą pozycją jest nieznaczne. Związane jest to z dużą dywersyfikacją odbiorców i brakiem bieżących zatorów płatniczych. W przypadku zidentyfikowania istotnego ryzyka spłaty należności z tytułu dostaw i usług, Spółka utworzy odpisy aktualizacyjne. Spółka wycenia wyżej wskazane pozycje w wartości nominalnej przy uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty ich wartości.

2) Kategoria aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Spółka nie posiada aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

3) Kategoria aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Środki na rachunkach bankowych i kasie w kwocie 11 050 879,30 zł

Spółka w trakcie roku bilansowego nie zawierała lokat bankowych.

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

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

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

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

4) Kategoria zobowiązania finansowe

Do tej kategorii jednostka zalicza umowy leasingowe, których wartość (leasing finansowy) na dzień bilansowy wynosi 2 487 768,42 zł. z czego część krótkoterminowa wynosi 1 116 112,33 zł. W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła 251 202,19 zł kosztów odsetek z tytułu powyższych umów leasingowych.

Spółka na dzień bilansowy posiadała również zobowiązania z tytułu emisji obligacji, których wycena dokonywana jest według skorygowanej ceny nabycia. Na dzień 31.12.2023 r. wartość zobowiązania wynosiła 24 646 466,42 zł, w tym w części krótkoterminowej 2 681 351,85 zł, w długoterminowej 21 965 114,57 zł.

W okresie sprawozdawczym z tytułu powyższego zobowiązania Spółka nie zapłaciła odsetek. Wartość zdyskontowanych odsetek za 2023 r. wyniosła 386 466,42 zł.

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

III. Spółka nie posiada instrumentów finansowych pochodnych.

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



Leszczynowy Park / Widok z parku

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT wariant porównawczy

	2023	2022
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	123 971 486,67	119 335 365,64
– od jednostek powiązanych	30 259,10	36 584,92
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	121 520 648,82	120 322 280,27
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemną)	2 450 837,85	-1 783 314,63
– 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	0,00	796 400,00
B. Koszty działalności operacyjnej	100 185 938,20	91 005 298,64
I. Amortyzacja	2 076 337,76	1 818 574,51
II. Zużycie materiałów i energii	26 467 740,47	27 286 601,01
III. Usługi obce	50 100 792,04	47 010 650,68
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 084 490,09	624 028,89
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	12 817 571,05	10 268 380,57
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	2 437 816,22	2 136 246,31
– emerytalne	774 643,26	701 322,36
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 201 190,57	1 035 497,11
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	825 319,56
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	23 785 548,47	28 330 067,00
D. Pozostałe przychody operacyjne	299 234,12	286 460,14
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	123 170,72	132 276,43
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	176 063,40	154 183,71
E. Pozostałe koszty operacyjne	798 396,86	82 321,01
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	74 394,59	0,00
III. Inne koszty operacyjne	724 002,27	82 321,01
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	23 286 385,73	28 534 206,13
G. Przychody finansowe	4,06	432,18
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:	0,62	378,23
– 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	3,44	53,95
H. Koszty finansowe	2 599 116,64	4 279 758,36
I. Odsetki, w tym:	2 298 355,26	2 713 425,41
– 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	300 761,38	1 566 332,95
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	20 687 273,15	24 254 879,95
J. Podatek dochodowy	4 189 521,00	4 678 516,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)	16 497 752,15	19 576 363,95

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT wariant kalkulacyjny

	2023	2022
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	121 520 648,82	121 118 680,27
– od jednostek powiązanych	30 259,10	36 584,92
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	121 520 648,82	120 322 280,27
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	796 400,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	80 850 940,79	80 060 138,87
– jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	80 850 940,79	79 234 819,31
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	825 319,56
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)	40 669 708,03	41 058 541,40
D. Koszty sprzedaży	4 011 892,87	2 878 752,74
E. Koszty ogólnego zarządu	12 872 266,69	9 849 721,66
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)	23 785 548,47	28 330 067,00
G. Pozostałe przychody operacyjne	299 234,12	286 460,14
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	123 170,72	132 276,43
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	176 063,40	154 183,71
H. Pozostałe koszty operacyjne	798 396,86	82 321,01
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	74 394,59	0,00
III. Inne koszty operacyjne	724 002,27	82 321,01

I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	23 286 385,73	28 534 206,13
J. Przychody finansowe	4,06	432,18
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:	0,62	378,23
– 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	3,44	53,95
K. Koszty finansowe	2 599 116,64	4 279 758,36
I. Odsetki, w tym:	2 298 355,26	2 713 425,41
– 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	300 761,38	1 566 332,95
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	20 687 273,15	24 254 879,95
M. Podatek dochodowy	4 189 521,00	4 678 516,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	16 497 752,15	19 576 363,95

BILANS

AKTYWA	31.12.2023	31.12.2022
A. AKTYWA TRWAŁE	53 806 354,62	43 871 624,69
I. Wartości niematerialne i prawne	162 728,99	205 689,58
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	162 728,99	166 769,58
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	38 920,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	40 672 988,63	35 304 550,11
1. Środki trwałe	40 672 988,63	25 556 366,87
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	2 979 347,74	2 524 600,64
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33 306 911,61	18 426 770,73
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 903 606,64	3 311 709,89
d) środki transportu	786 092,85	620 388,14
e) inne środki trwałe	697 029,79	672 897,47
2. Środki trwałe w budowie	0,00	9 588 133,24
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	160 050,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 970 637,00	8 361 385,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 970 637,00	8 361 385,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	159 063 283,54	150 465 784,94
I. Zapasy	136 247 640,41	141 805 535,72
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	51 735 773,18	39 093 036,65
– w tym obiekty w zabudowie	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	3 228 937,74	13 048 394,29
4. Towary	80 415 519,70	88 961 262,76
5. Zaliczki na dostawy i usługi	867 409,79	702 842,02
II. Należności krótkoterminowe	985 800,53	1 888 708,19
1. Należności od jednostek powiązanych	10 501,67	5 172,94
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	10 501,67	5 172,94
– do 12 miesięcy	10 501,67	5 172,94
– 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	975 298,86	1 883 535,25
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	299 481,23	435 941,04
– do 12 miesięcy	299 481,23	435 941,04
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	675 817,63	1 373 199,62
c) inne	0,00	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	74 394,59
III. Inwestycje krótkoterminowe	21 696 020,04	6 682 426,21
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	21 696 020,04	6 682 426,21
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	10 599 045,03	3 549 933,39
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00

– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	10 599 045,03	3 549 933,39
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 096 975,01	3 132 492,82
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 095 790,46	3 132 492,82
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	1 184,55	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	133 822,56	89 114,82
– 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	212 869 638,16	194 337 409,63

BILANS

PASYWA	31.12.2023	31.12.2022
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	77 956 443,20	67 258 691,05
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 072 000,00	300 800,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	58 386 691,05	47 381 527,10
– 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	16 497 752,15	19 576 363,95
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	134 913 194,96	127 078 718,58
I. Rezerwy na zobowiązania	21 421 820,68	14 649 939,81
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 168 266,00	11 813 535,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	59 820,01	44 014,88
– długoterminowa	59 820,01	44 014,88
– krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	3 193 734,67	2 792 389,93
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	3 193 734,67	2 792 389,93
II. Zobowiązania długoterminowe	50 431 942,26	47 865 959,93
1. Wobec jednostek powiązanych	57 663,60	42 584,40
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	50 374 278,66	47 823 375,53
a) kredyty i pożyczki	24 914 835,00	26 613 089,15
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	21 965 114,57	17 363 981,74
c) inne zobowiązania finansowe	1 371 656,09	2 108 978,93
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	2 122 673,00	1 737 325,71
III. Zobowiązania krótkoterminowe	63 059 432,02	64 562 818,84
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	156 835,13	403 025,41
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	156 835,13	403 025,41
– do 12 miesięcy	156 835,13	403 025,41
– 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	62 857 685,73	64 129 670,16
a) kredyty i pożyczki	19 908 380,85	14 144 902,77
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 681 351,85	948 258,09
c) inne zobowiązania finansowe	1 116 112,33	1 052 330,84
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	7 804 234,21	16 608 615,59
– do 12 miesięcy	7 804 234,21	16 608 615,59
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	30 274 147,94	30 328 247,72
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 073 458,55	1 047 007,73
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	0,00	307,42
4. Fundusze specjalne	44 911,16	30 123,27
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	212 869 638,16	194 337 409,63

	2023	2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,00	0,00
I. Zysk (strata) netto	16 497 752,15	19 576 363,95
II. Korekty razem	947 638,51	-16 286 446,27
1. Amortyzacja	2 076 337,76	1 818 574,51
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 128 172,67	3 965 901,61
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-123 170,72	-132 276,43
5. Zmiana stanu rezerw	6 771 880,87	4 397 960,09
6. Zmiana stanu zapasów	5 557 895,31	3 990 321,99
7. Zmiana stanu należności	902 907,66	1 571 840,79
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-15 712 425,30	-29 587 948,54
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-4 653 959,74	-2 310 820,29
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	17 445 390,66	3 289 917,68
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
I. Wpływy	123 170,72	132 654,07
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	123 170,72	132 276,43
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	377,64
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	0,00	377,64
– 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	377,64
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	6 903 803,06	8 273 360,49
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 903 803,06	8 273 360,49
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)	-6 780 632,34	-8 140 706,42
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
I. Wpływy	56 346 477,49	28 040 325,32
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	200 000,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	31 886 477,49	28 040 325,32
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	24 260 000,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	59 046 753,62	28 146 747,01
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	6 000 000,00	4 500 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	27 914 469,41	18 822 462,63
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	18 500 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 171 553,98	1 048 920,14
8. Odsetki	5 460 730,23	3 775 364,24
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 700 276,13	-106 421,69
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III+C.III)	7 964 482,19	-4 957 210,43
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	7 964 482,19	-4 957 210,43
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	3 132 492,82	8 089 703,25
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	11 096 975,01	3 132 492,82
– o ograniczonej możliwości dysponowania	44 911,16	30 123,27

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	2023	2022
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	67 258 691,05	52 182 327,10
– 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	67 258 691,05	52 182 327,10
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	300 800,00	300 800,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	2 771 200,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	2 771 200,00	0,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	64 000,00	0,00
– podwyższenie wartości nominalnej udziałów (akcji)	2 707 200,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
– zmniejszenie wartości nominalnej akcji	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 072 000,00	300 800,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	47 381 527,10	39 204 141,90
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	11 005 163,95	8 177 385,20
a) zwiększenie z tytułu	13 712 363,95	8 177 385,20
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	2 936 454,59	1 901 607,78
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	10 639 909,36	6 275 777,42
– zbycie lub likwidacja uprzednio zaktualizowanych środków trwałych – różnica z aktualizacji wyceny dotycząca rozchodowanych środków trwałych	0,00	0,00
– ...	136 000,00	0,00
– ...	2 707 200,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
– umorzenia własnych udziałów	2 707 200,00	0,00
– podwyższenia kapitału zakładowego	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	58 386 691,05	47 381 527,10
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	19 576 363,95	12 677 385,20
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	19 576 363,95	12 677 385,20
– 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	19 576 363,95	12 677 385,20
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	19 576 363,95	12 677 385,20
– wypłaty dywidendy	6 000 000,00	4 500 000,00
– przeznaczenia na podwyższenie kapitału zakładowego, zapasowego lub rezerwowego	2 936 454,59	1 901 607,78
– 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	10 639 909,36	6 275 777,42
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00

5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
– straty na sprzedaży lub umorzeniu drogą obniżenia kapitału zakładowego udziałów (akcji) własnych nieznajdującej pokrycia w kapitale zapasowym	0,00	0,00
– rezerwa na nagrody za 2017 rok	0,00	0,00
– wypłacone w 2018 roku b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– pokrycia strat z lat ubiegłych z zysku	0,00	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z kapitałów: zapasowego i rezerwowego	0,00	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z obniżenia kapitału podstawowego	0,00	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z dopłat wspólników	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,	0,00	0,00
6. Wynik netto	0,00	0,00
a) zysk netto	16 497 752,15	19 576 363,95
b) strata netto	16 497 752,15	19 576 363,95
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)	77 956 443,20	67 258 691,05
	71 956 443,20	61 258 691,05

Podpisy członków Zarządu



Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu



Marcin Niklas
Wiceprezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego



Tomasz Kuchta
Dyrektor Finansowy



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

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

