



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

za okres sześciu miesięcy zakończony

30 czerwca 2023 roku

Spis treści

Podstawowe informacje o spółce	02
Zarząd i kadra kierownicza	03
Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych spółki	04
Podstawowe dane finansowe	06
1. Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat	06
2. Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat.....	06
3. Stan aktywów i pasywów na 30.06.2023 r.	08
4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na 30.06.2023 r.	08
5. Podstawowe wskaźniki finansowe	12
Inwestycje zrealizowane w pierwszym półroczu roku 2023	14
1. Realizacje oddane do użytku w pierwszym półroczu roku 2023	14
2. Inwestycje w trakcie realizacji na 30.06.2023 r.	16
Perspektywy rozwoju	17
Pozostałe informacje	19
Czynniki ryzyka finansowego	24
Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną	25

Podstawowe informacje o spółce

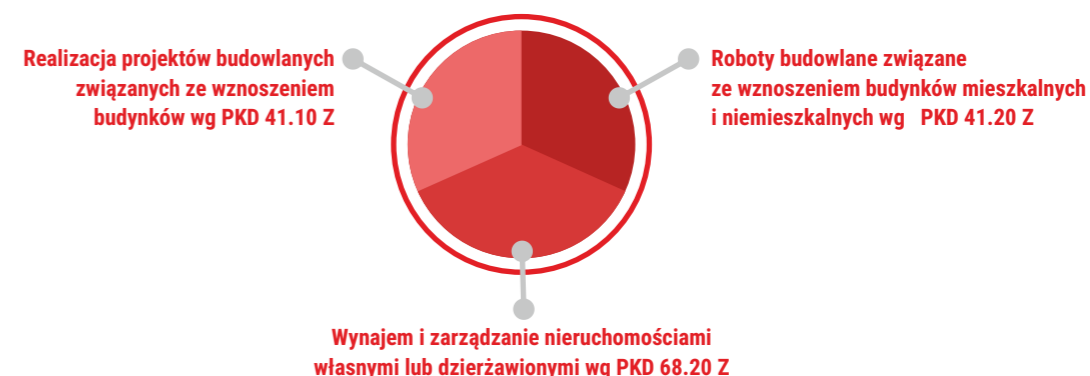
Spółka Domesta została utworzona na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych. Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana na podstawie umowy spółki w akcie notarialnym z dnia 2 stycznia 1992 roku sporządzonym przez Grażynę Kłonowską - Sztolcman w Kartuzach (Rep. A nr 1/1992), która następnie w dniu 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.

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

Przedmiotem działalności spółki są między innymi: realizacja projektów budowlanych na sprzedaż, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz wynajem sprzętu budowlanego.

Klasyfikacja działalności podstawowej spółki według PKD przedstawia się następująco:



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

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

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

Zarząd i kadra kierownicza

W okresie sprawozdawczym Zarząd spółki Domesta pracował w składzie:

Przemysław Maraszek	Prezes Zarządu
Marcin Niklas	Wiceprezes Zarządu
Zygmunt Mulewski	Członek Zarządu

Nadzór nad działalnością spółki Domesta w pierwszym półroczu roku 2023 pełniła Rada Nadzorcza w składzie:

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

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



Matarnia Office Park (siedziba firmy)

Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych spółki

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

Struktura udziałów w kapitale spółki Domesta

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

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

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

Struktura organizacyjna Grupy Inpro

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



Podstawowe dane finansowe

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

	30.06.2023	30.06.2022
Przychody netto ze sprzedaży	62 748	58 524
Koszty działalności operacyjnej	50 860	45 380
Wynik na sprzedaży	13 844	13 816
Zysk z działalności operacyjnej	13 816	13 959
Zysk brutto	10 947	12 292
Zysk netto	8 786	9 910

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

	30.06.2023	30.06.2022	Dynamika zmian	Udział w przychodach
Przychody netto ze sprzedaży	62 748	58 524	7,22%	100,00%
Koszty działalności operacyjnej	50 860	45 380	12,08%	81,05%
Zysk ze sprzedaży	13 844	13 816	0,20%	22,06%
Zysk z działalności operacyjnej	13 816	13 959	-1,02%	22,02%
Zysk brutto	10 947	12 292	-10,94%	17,45%
Zysk netto	8 786	9 910	-11,34%	14,00%

W pierwszym półroczu 2023 roku Domesta osiągnęła 62 747 572,36 zł przychodów ze sprzedaży, o ponad 7% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (58 524 255,78 zł), wypracowując 13 816 450,17 zł zysku operacyjnego (13 959 311,56 zł zysku na 30.06.2022r.) oraz 8 785 592,28 zł zysku netto (9 910 271,85 zł na 30.06.2022r.).

Wzrost przychodów spółki został osiągnięty dzięki zwiększeniu średnich cen uzyskanych ze sprzedaży lokali oraz nieznacznemu wzrostowi liczby przekazanych mieszkań w pierwszym półroczu 2023 roku (124 mieszkania przekazane w IH2023 r. vs. 120 mieszkań przekazanych w IH2022r.).

W pierwszym półroczu 2023 roku spółka Domesta rozpoznała w wyniku finansowym 124 lokale, głównie z dwóch inwestycji mieszkaniowych, tj. Osiedle Leszczynowy Park w Gdańsku budynek nr 1, 2 i 3 (64 lokale) oraz inwestycji #NaSwoim w Gdańsku Chełm (60 lokali). Na 30.06.2023 r. Spółka posiadała 35 gotowych lokali, które nie zostały rozpoznane w wyniku finansowym pierwszego półrocza roku 2023.

Spółka w trakcie pierwszego półrocza 2023 roku wprowadziła do oferty sprzedaży dwie nowe inwestycje mieszkaniowe – Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy budynek nr 1 - 2 oraz inwestycję pod nazwą Polana Kampinoska w Gdańsku Ujeścisko budynki nr E, F oraz G. Pierwsza z nich zwiększyła ofertę sprzedażową spółki o 84 mieszkania, druga o kolejne 61 lokali.

Przed sprzedaż netto spółki Domesta w IH2023 liczona jako liczba zawartych umów przedwstępnych sprzedaży netto, tj. po uwzględnieniu rezygnacji z umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów dotyczących lokali usługowych wyniosła 104 umowy netto, co w porównaniu do 85 umów z analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi wzrost o 22%. W ofercie sprzedaży na koniec okresu sprawozdawczego znajdowało się 194 lokale w budowie.

Spółka na datę bilansową posiadała 80% zakontraktowanych lokali (umową rezerwacyjną lub umową deweloperską) z inwestycji w budowie, które zamierza przekazać do użytkowania i rozpoznać w wyniku finansowym drugiego półrocza roku 2023.

Dynamika kosztów w IH2023 była nieznacznie wyższa do dynamiki przychodów. Największy udział w kosztach operacyjnych spółki miały usługi obce, które stanowiły 49%, zużycie materiałów i energii 28% oraz wynagrodzenia 16%.

Koszty sprzedaży wzrosły łącznie o 38% w odniesieniu do pierwszego półrocza 2022 roku, na co bezpośredni wpływ miały przede wszystkim nakłady związane ze wzmocnieniem kampanii marketingowej spółki oraz koszty związane z otwarciem nowego biura sprzedaży przy inwestycji Nowe Południe na ul. Starogardzkiej w Gdańsku.



3. Stan aktywów i pasywów na 30.06.2023 r. (tys. zł)

	30.06.2023	30.06.2022
AKTYWA		
Aktywa trwałe	49 467	38 391
Aktywa obrotowe	149 169	155 006
AKTYWA RAZEM	198 636	193 397
PASYWA		
Kapitał własny	70 044	57 593
Zobowiązania długoterminowe	29 745	38 504
Rezerwy	16 608	10 372
Zobowiązania krótkoterminowe	82 238	86 929
Rozliczenia międzyokresowe	0	0
PASYWA RAZEM	198 636	193 397

4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na 30.06.2023 r. (tys. zł)

	30.06.2023	30.06.2022	Dynamika zmian	Struktura
AKTYWA				
Aktywa trwałe	49 467	38 391	28,85 %	24,90 %
Aktywa obrotowe	149 169	155 006	-3,77 %	75,10 %
AKTYWA RAZEM	198 636	193 397	2,71 %	100,00 %
PASYWA				
Kapitał własny	70 044	57 593	21,62 %	35,27 %
Zobowiązania długoterminowe	29 745	38 504	-22,75 %	14,97 %
Rezerwy	16 608	10 372	60,12 %	8,36 %
Zobowiązania krótkoterminowe	82 238	86 929	-5,40 %	41,40 %
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	-	-
PASYWA RAZEM	198 636	193 397	2,71 %	100,00 %

Na koniec okresu sprawozdawczego suma bilansowa wyniosła 198 635 672,95 zł i zwiększyła się względem IH2022r. o 5 238 281,16 zł (2,71%).

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują przede wszystkim budynki i grunty o wartości bilansowej na koniec okresu sprawozdawczego wynoszący 33 732 508,51 zł, maszyny i urządzenia 3 124 463,62 zł, środki transportu 626 477,27 zł oraz inne środki trwałe o wartości bilansowej na poziomie 587 392,40 zł.

Wartość aktywów trwałych na dzień bilansowy zwiększyła się w stosunku do wyników Spółki z dnia 30.06.2022r. w pozycji b) budynki, lokale... o kwotę 12 221 681,89 zł w związku z przyjęciem na środki trwałe budynku biurowego nr A inwestycji Matarnia Office Park, który uzyskał pozwolenie na użytkowanie w dniu 21.04.2023r.

Aktywa obrotowe stanowią 75% ogólnej wartości sumy aktywów a ich wartość zmniejszyła się względem wyników spółki na 30.06.2022r. o kwotę 5 837 323,03 zł. W strukturze aktywów obrotowych spółki uwidacznia się dominacja pozycja zapasów (grunty wraz z nakładami na budowę realizowanych projektów) w wysokości 133 272 246,14 zł. Jest to charakterystyczna sytuacja w przypadku branży deweloperskiej, gdzie realizowane projekty inwestycyjne, przeznaczone na sprzedaż, stanowią fundamentalny element majątku przedsiębiorstwa. Na wysoką wartości zapasów istotny wpływ miały posiadane przez Spółkę grunty (pozycja bilansowa 4. Towary) pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe, których wartość na koniec okresu sprawozdawczego wynosiła 80 619 911,21 zł (spadek o 4 577 400,09 zł w porównaniu z wynikami Spółki z końca IH2022r.).

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego utrzymała stabilną wartość półproduktów i produktów w toku, która na dzień 30.06.2023r. wyniosła 39 141 759,41 zł. Wartość tej pozycji bilansowej jest efektem ciągłego wzmacniania skali działalności spółki, a ponoszone nakłady budowlane w IH2023 r. miały swoje odzwierciedlenie w realizacji kolejnych budynków mieszkalnych w ramach inwestycji Leszczynowy Park w Gdańsku Jasień, inwestycji #Na Swoim w Gdańsku Chełm, inwestycji Urzeka w Gdańsku Jasień oraz nakładów na realizację dwóch nowych inwestycji pod nazwą Polana Kampinoska w Gdańsku Ujeścisko oraz Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy.

Na dzień 30.06.2023r. wartość produktów gotowych rozumianych jako mieszkania ukończone, które na dzień bilansowy nie zostały sprzedane, wynosiła 12 145 069,18 zł.

Wartość inwestycji krótkoterminowych (środki pieniężne) wynosiła na koniec okresu sprawozdawczego 12 823 314,20 zł. W ramach ww. pozycji bilansowej należności z tytułu środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych na dzień bilansowy wyniosły 4 478 382,10 zł.

W strukturze pasywów na 30.06.2023r. kapitał własny spółki wyniósł 70 044 283,33 zł i stanowił 35% sumy bilansowej. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania w stosunku do wyników Emitenta za IH2022r. zmniejszyła się o kwotę 7 213 403,22 zł i miała 65% udział w sumie bilansowej pierwszego półrocza roku 2023.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie bilansowym wyniosła 16 502 225,00 zł i zwiększyła się względem analogicznego okresu roku poprzedniego o wartość 6 260 505,00 zł.

Kapitał własny w 142% pokrywa wartość majątku trwałego spółki, a o trwałości struktury finansowania świadczy solidny poziom kapitału stałego (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe), który stanowi 50% sumy bilansowej.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania na wzrost wartości zobowiązań długoterminowych w IH2023r. największy wpływ miała podpisana w dniu 03.04.2023 r. umowa kredytowa nr S/41/O/2023 z konsorcjum banków spółdzielczych w Skórczu oraz Pruszczu Gdańskim na kwotę 12 000 000,00 zł.

W okresie sprawozdawczym Spółka Domesta utrzymywała wysoką liczbę lokali mieszkalnych i miejsc parkingowych w ofercie sprzedaży, co miało duży wpływ na ilość zawartych umów deweloperskich, a tym samym na wielkość otrzymanych zaliczek na dostawy i usługi (zobowiązania krótkoterminowe), które na dzień bilansowy wyniosły 24 448 405,38 zł.



Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki rentowności

		30.06.2023	30.06.2022
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	14,00 %	16,93 %
Rentowność sprzedaży brutto	zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	17,45 %	21,00 %
Marża na sprzedaży	zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	22,06 %	23,61 %
Marża EBIT	zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	22,02 %	23,85 %
Rentowność majątku aktywów (ROA)	zysk netto / aktywa ogółem	4,42 %	5,12 %
Rentowność kapitału własnego (ROE)	zysk netto / kapitał własny	12,54 %	17,21 %

Wskaźniki płynności

		30.06.2023	30.06.2022
Płynność bieżąca	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,81	1,78
Płynności szybki	Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,19	0,19

Wskaźniki zadłużenia

		30.06.2023	30.06.2022
Wskaźnik ogólny zadłużenia	Zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych / aktywa ogółem	0,65	0,70
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Dług netto (suma zobowiązań finansowych pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki zgromadzone na rachunkach powierniczych) / kapitał własny	0,79	0,55



Robinia / Gdańsk Chelm

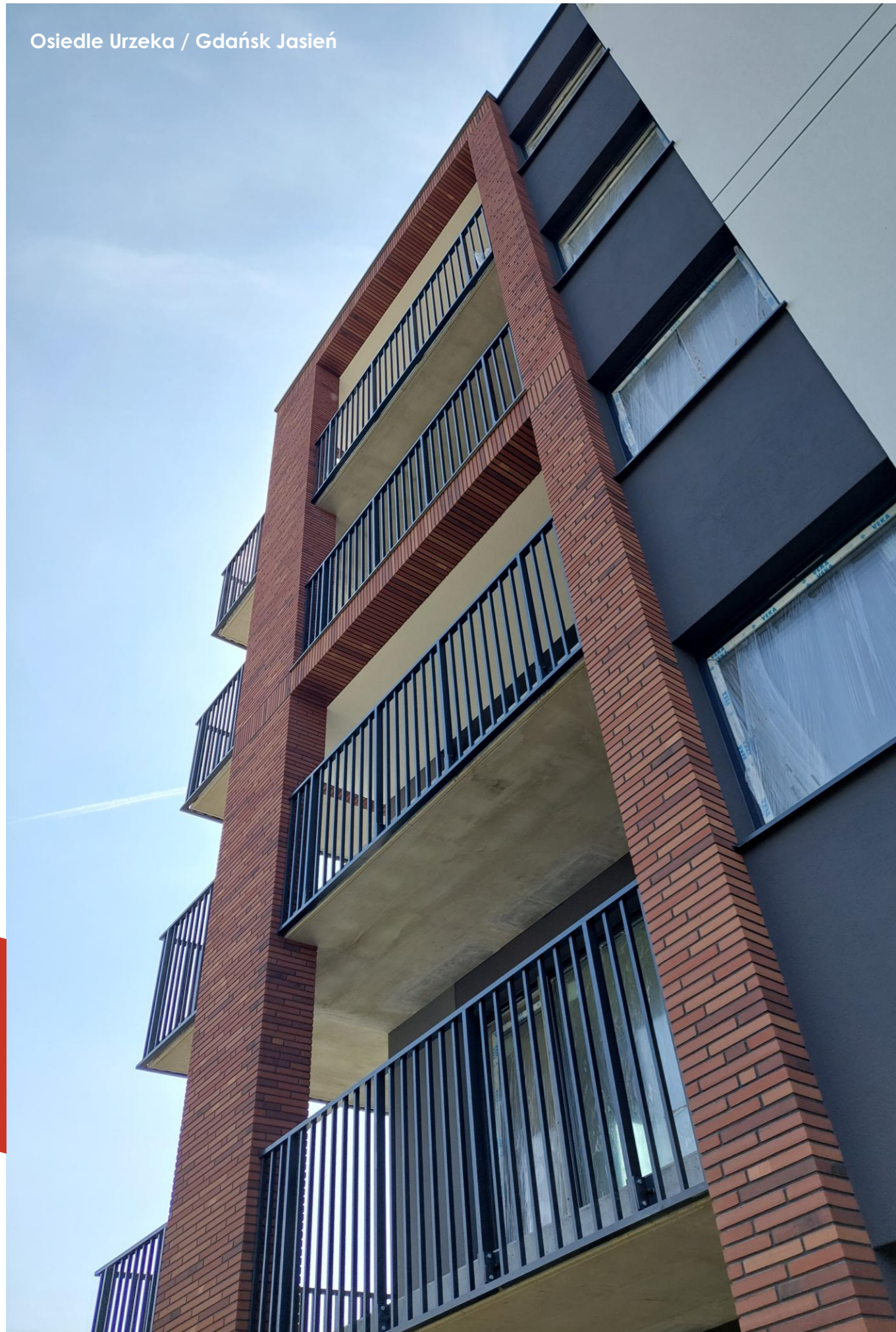
Inwestycje realizowane w pierwszym półroczu 2023 r.

1. Realizacje oddane do użytku w pierwszym półroczu 2023 r.

Inwestycja	Numer budynku	PUM m ²	Liczba lokali	Data oddania do użytkowania
#NaSwoim	1	3850	72	05.2023
Leszczykowy Park	2	2592	50	05.2023
Matarnia Office Park	A	2095	-	04.2023

Na dzień bilansowy Spółka przekazała do użytkowania 3 budynki realizowane w ramach 2 inwestycji mieszkaniowych o łącznej liczbie lokali wynoszącej 122 (PUM 6 442) oraz jednej inwestycji biurowej o powierzchni użytkowej usług 2,1 tys. m².





1. Inwestycje w trakcie realizacji na 30.06.2023 r.

Na dzień 30.06.2023r. Emitent był w trakcie realizacji 4 projektów mieszkaniowych w 7 etapach o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań PUM 15,5 tys. m² i liczbie lokali wynoszącej 318.

Inwestycja	Numer budynku	PUM m ²	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Urzeka	1	2645	55	04.2022	11.2023
Urzeka	2	2398	50	04.2022	11.2023
Urzeka	3	2841	40	10.2022	05.2024
Nowe Południe	1	1686	42	03.2023	10.2024
Nowe Południe	2	1987	42	03.2023	10.2024
Leszczynowy Park	4	1549	28	11.2022	01.2024
Polana Kampinoska	E, F, G	2353	61	05.2023	11.2024

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 6 miesięcy będą rozpoznawane przez Spółkę, będą miały oddane do użytkowania inwestycje mieszkaniowe. Powyższe zestawienie wskazuje, że z inwestycji, które były w trakcie realizacji na dzień bilansowy Domesta przekaże do użytkowania w drugim półroczu 2023 roku 105 mieszkań w budowie o łącznej powierzchni PUM ponad 5 tys. m².



Perspektywy rozwoju

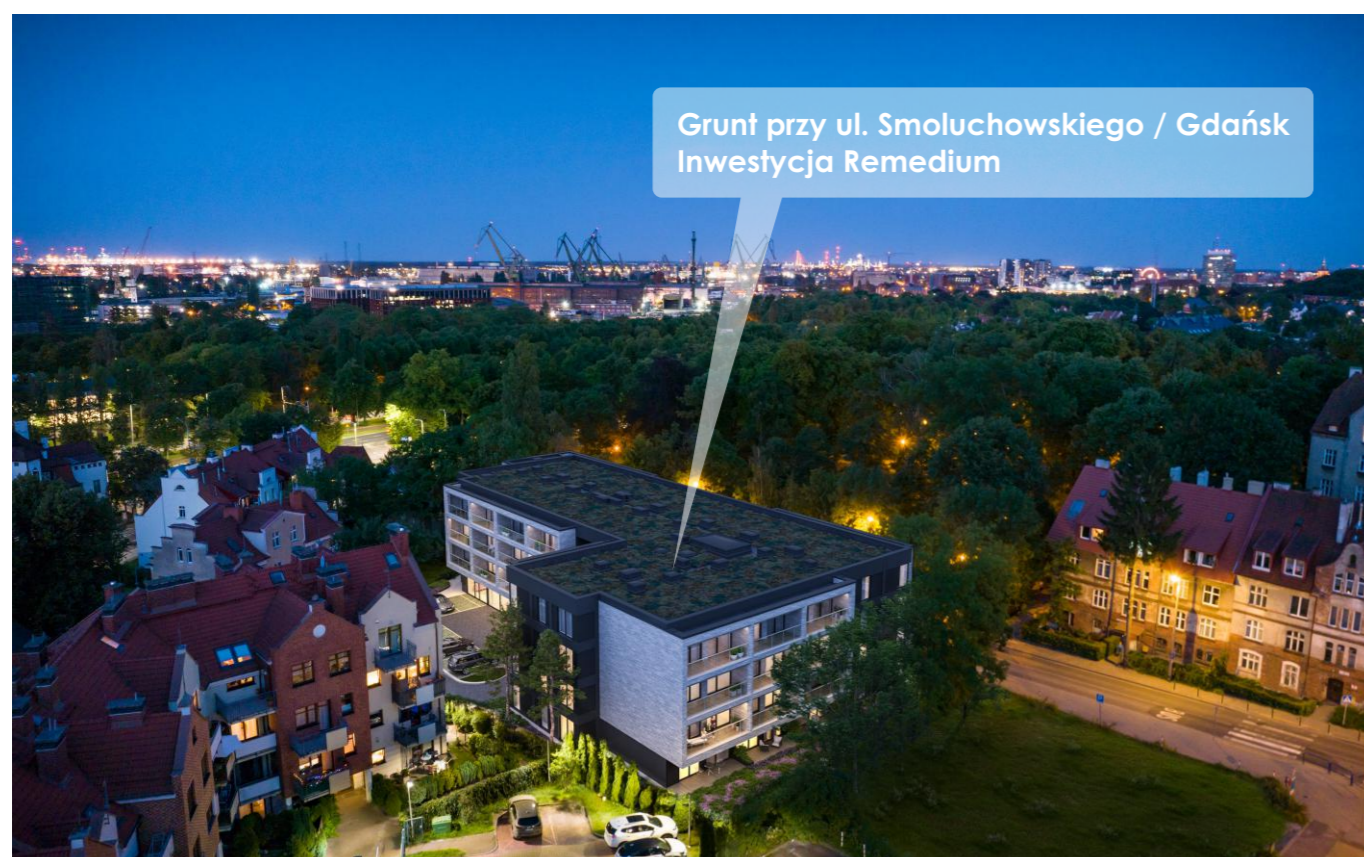
W drugim półroczu 2023 roku Spółka Domesta będzie kontynuowała dotychczasowy rodzaj poprowadzonej działalności związany z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz projektów biurowych na wynajem.

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

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

Spółka w segmencie deweloperskim zamierza w dalszym ciągu koncentrować się na projektach, które realizowała w roku 2022 i IH2023 r., przygotowując jednocześnie wprowadzenie kolejnych nowych inwestycji, które wzbogacą ofertę sprzedażową Emitenta w drugim półroczu 2023 roku.

Wśród projektów mieszkaniowych planowanych w kolejnych 6 miesiącach 2023 roku znajduje się m.in. kontynuacja Osiedla Leszczynowy Park w Gdańsku Jasieniu, którego wcześniejsze etapy cieszyły się uznaniem klientów, kontynuacja inwestycji Urzeka przy ul. Guderskiego w Gdańsku Jasień, kontynuacja inwestycji Polana Kampinowska przy ul. Kampinowskiej w Gdańsku Ujeścisku oraz nowa inwestycja Remedium na ul. Smoluchowskiego w Gdańsku Aniotki. Spółka prognozuje, że w IIH2023r. wprowadzi do oferty sprzedaży 183 nowe lokale o łącznej powierzchni PUM ponad 10,4 tys. m².



Inwestycje planowane w drugim półroczu 2023 roku

Inwestycja	Numer budynku	PUM m ²	Liczba lokali	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Leszczynowy Park	5	2033	36	07.2023	11.2024
Polana Kampinowska	A, B, C, D	2260	24	11.2023	04.2025
Urzeka	4	2645	55	08.2023	02.2025
Remedium	1	3464	68	09.2023	11.2025





Pozostałe informacje

W okresie od 01.01.2023r. do 30.06.2023r. spółka zaciągnęła następujące zobowiązania finansowe:

1. Umowy kredytowe

- a) W dniu 3 kwietnia 2023 roku spółka zawarła umowę kredytową nr S/41/O/2023 z konsorcjum banków spółdzielczych w Skórczu oraz Pruszczu Gdańskim na refinansowanie i finansowanie nakładów na zakup gruntu przy ul. Starogardzkiej w Gdańsku nr działki 137/7 na kwotę 12 000 000,00 zł. Kredyt został zabezpieczony hipoteką na w/w nieruchomości objętej KW nr GD1G/00152703/1. Dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 02 marca 2026 roku.

2. Umowy leasingowe

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

W okresie od 01.01.2023r. do 30.06.2023r. Spółka spłaciła następujące zobowiązania finansowe

- a) W dniu 15.05.2023 r. leasing na zakup samochodu osobowego Volvo XC60 nr umowy leasingowej 4595662021/GD/506951,
- b) W dniu 30.06.2023 r. leasing na zakup zestawu kontenerów sanitarnych nr umowy leasingowej 2738972019/GD/506951

W okresie od 01.01.2023r. do 30.06.2023r. Spółka zawarła następujące umowy o prowadzenie mieszkaniowych rachunków powierniczych

Spółka w pierwszej połowie roku 2023r. podpisała z Bankiem mBank S.A. w Gdańsku następujące umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:

- a) W dniu 23.05.2023r. umowę OMRP dla inwestycji Nowe Południe w Gdańsku budynek nr 1-2,

W okresie od 01.01.2023r. do 30.06.2023r. Spółka uzyskała następujące pozwolenia na budowę

- a) W dniu 26.05.2023 r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6740.146-4.2023.IG.67905 dotyczące budynku mieszkalnego wraz z pełną infrastrukturą na działce 666 obręb 055 przy ul. Mariana Smoluchowskiego 1/3 w Gdańsku,

W okresie od 01.01.2023r. do 30.06.2023r. Spółka zawarła następujące umowy dotyczące badania sprawozdania finansowego

W pierwszym półroczu 2023 roku spółka Domesta nie zawarła nowej umowy dotyczącej badania sprawozdania finansowego. Na dzień bilansowy obowiązywała umowa zawarta w dniu 05.08.2021 r. z MOORE Polska Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 4326 o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za okres sprawozdawczy od 01.01.2021 do 31.12.2021, od 01.01.2022 do 31.12.2022 oraz 01.01.2023 do 31.12.2023.

W okresie od 01.01.2023r. do 30.06.2023r. Spółka zawarła następujące umowy ubezpieczeniowe:

- a) W dniu 06.03.2023r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną nr G/GDYK/232244 ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano – montażowych,
- b) W dniu 14.03.2023r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600029251 ubezpieczenia OC z tytułu działalności gospodarczej oraz użytkowania mienia,

- c) W dniu 14.03.2023r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600029252 ubezpieczenia maszyn i urządzeń budowlanych.
- d) W dniu 14.03.2023r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600029253 ubezpieczenia sprzętu elektronicznego.
- e) W dniu 14.03.2023r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600029254 ubezpieczenia mienia i utraty zysku brutto.



Leszczynowy Park / Gdańsk Jasień

Inne istotne zdarzenia w trakcie roku bilansowego

- a) W dniu 12.01.2023r. została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym zmiana w Zarządzie spółki Domesta zgodnie z uchwałą z dnia 20.12.2022r. Rady Nadzorczej spółki Domesta powołująca z dniem 01.01.2023 r. na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Domesta sp. z o. o. Pana Marcina Niklasa.

Inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym

- a) W dniu 7 lipca 2023 r Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy KRS na mocy uchwał z dnia 2 czerwca 2023 roku ujawnił w KRS informację o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki Domesta sp. z o.o. Zgodnie z treścią uchwał nr 13 i 14 z dnia 2 czerwca 2023r Zgromadzenie Wspólników Domesta spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku podwyższyło kapitał zakładowy Domesta spółka z o.o. z kwoty 300.800,00 zł o kwotę 2.771.200,00 zł do kwoty 3.072.000,00 zł. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału - kapitał zakładowy spółki DOMESTA wynosi 3.072.000,00 zł i dzieli się na 384 równe i niepodzielne udziały o wartości nominalnej po 8.000 złotych każdy udział.
- b) W dniu 12.07.2023r. Domesta sp. z o. o. dokonała całkowitej spłaty kredytu S/47/O/21 w Banku Spółdzielczym w Skórczu.
- c) W dniu 18.07.2023r. Domesta sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytową o kredyt obrotowy nr 10/079/23/Z/OB. W ramach zaciągniętego zobowiązania spółka otrzymała kwotę 28 520 000,00 zł z terminem ostatecznej spłaty przypadającej na dzień 30.04.2026r. Kredyt przeznaczony zostanie na finansowanie budowy projektu deweloperskiego pod nazwą „Polana Kampinoska” w Gdańsku Ujeścisku, którego realizacja planowana jest na lata 2023 – 2025. W ramach w/w inwestycji Spółka Domesta zamierza zrealizować 7 budynków mieszkalnych wraz pełną infrastrukturą.
- d) W dniu 14.08.2023r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 860/2023 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii A spółki Domesta sp. z o. o.
- e) W dniu 21.08.2023r. Domesta sp. z o. o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę kredytową o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym nr U0003685522196 na kwotę 4 000 000,00 zł, którego przeznaczeniem jest finansowanie bieżącej działalności Emitenta. Kredyt został zabezpieczony Gwarancyjną de minimis w kwocie 3 200 000,00 zł, a dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 24 maja 2024 roku.

Czynniki ryzyka finansowego

Ryzyko utraty płynności finansowej

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

Spółka Domesta skutecznie ogranicza powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonej terminami płatności. Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa. Domesta minimalizuje ryzyko utraty płynności finansowej poprzez powiązanie wpływów od nabywców lokali z postępowaniem prac budowlanych, dzięki czemu zabezpiecza środki finansowe na dominujące w strukturze kosztów wydatki związane z realizacją inwestycji. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym ryzyko utraty płynności finansowej są posiadane przez Spółkę środki z otwartej linii kredytowej oraz środki z kredytów obrotowych.

Ryzyko zmian stóp procentowych

Spółka jest narażona na ryzyko zmiany stóp procentowych z tytułu finansowania podstawowej działalności poprzez krótkoterminowe oraz długoterminowe kredyty bankowe oparte o zmienną stopę procentową. Wybuch wojny na Ukrainie i związana z nią konieczność zmiany rynków surowców energetycznych przez państwa wspólnoty europejskiej, rekordowy wzrost cen materiałów i usług, wpłynęły bezpośrednio na wzrost stóp procentowych w Polsce w roku 2022. Istotne zmiany w wartościach stóp procentowych negatywnie przełożyły się na wzrost kosztów finansowych prowadzonej przez Spółkę działalności również w IH2023r. Pomimo istotnego wzrostu oprocentowania posiadanych przez Spółkę kredytów i pożyczek, Domesta zachowała pełną zdolność do spłaty zaciągniętych zobowiązań.

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

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe, które może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki Domesta związane jest z tempem rotacji należności oraz prawdopodobieństwem ich ściągłości.

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności Spółki należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych stanowią niewielki udział w sumie aktywów.

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko rynkowe instrumentów finansowych

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

Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów budowlanych

W związku z realizowanymi inwestycjami deweloperskimi istnieje ryzyko, iż ograniczona dostępność materiałów budowlanych lub istotny wzrost ich cen może wpłynąć negatywnie na terminy zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich lub też spowodować zmiany w założonych kosztach budżetowych realizowanych budów. Sytuacja taka może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Spółki, perspektywy rozwoju oraz sytuację finansową.

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

Ryzyko związane z brakiem możliwości nabycia kolejnych gruntów

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

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

Ryzyko wynikające z koncentracji projektów Spółki na rynku trójmiejskim

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

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

Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży deweloperskiej konkurują ze sobą na płaszczyźnie atrakcyjności lokalizacji inwestycji, cen lokali czy procesu zaawansowania budowy. W ciągu ostatnich kilkunastu lat rynek trójmiejski zmienił się znacząco w kwestii konkurencyjności oferty mieszkaniowej,

w związku z pojawieniem się nowych deweloperów na lokalnym rynku z innych miast tj. Warszawy, Krakowa czy Wrocławia. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć negatywnie na Spółkę poprzez konieczność dostosowania oferty sprzedaży do warunków rynkowych (obniżenie cen mieszkań) lub ponoszenia wyższych nakładów na zakup nowych gruntów pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe.

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

Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

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

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

Zwarzywszy na w/w niekorzystne czynniki otoczenia działalności spółki należy podkreślić, że Domesta dzięki podjętym działaniom mającym na celu wzmocnienie działu marketingu spółki oraz dostosowania oferty sprzedażowej do panujących warunków rynkowych, osiągnęła w pierwszym półroczu 2023 roku zadowalające wyniki sprzedażowe.

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

Ryzyko związane ze skutkami gospodarczymi konfliktu zbrojnego na Ukrainie

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

Sytuacja na Ukrainie może mieć również długofalowy negatywny wpływ na rynek budowlany w Polsce. Nieunikniony wzrost cen surowców na rynkach światowych może doprowadzić do dalszego wzrostu cen materiałów budowlanych, a odpływ pracowników z Ukrainy, którzy wracają walczyć za swoją ojczyznę, może prowadzić do opóźnień na budowach. Polskie firmy budowlane mogą mieć problemy z płynnością dostaw kruszyw, stali, cementu, aluminium czy drewna z Ukrainy, Rosji i Białorusi.

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



Podpisy członków Zarządu

Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu

Marcin Niklas
Wiceprezes Zarządu





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

inpro

Grupa Kapitałowa