

DOMESTA Spółka z o.o.  
80-298 GDAŃSK, ul. Budowlanych 68B  
tel.: 58 349-56-65  
NIP 584 020 15 94; KRS 61417

# **DOMESTA SPÓŁKA Z O.O. GDAŃSK**

**80-298 GDAŃSK UL: BUDOWLANYCH 68 B**

**Sprawozdanie finansowe**  
**za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020r.**

## **SPIS TREŚCI**

- I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA**
- II. INFORMACJA DODATKOWA (WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO)**
- III. INFORMACJA DODATKOWA (DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA)**
- IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**
- V. BILANS**
- VI. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**
- VII. RACHUNEK PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH**

**UWAGA: Punkt od IV do VII uwzględniony w Pakiecie XML.**

## I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółki **DOMESTA GDAŃSK** przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się **31-12-2020**, na które składa się :

- Bilans sporządzony na dzień **31-12-2020 R.**,
- Rachunek zysków i strat za okres **OD 01-01-2020 DO 31-12-2020 R.**,
- Rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych w okresie **01.01.2020r. do 31.12.2020r.**,
- Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres **01.01.2020r. do 31.12.2020r.** wykazujące zwiększenie kapitału,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

### Podpisy członków Zarządu

PREZES ZARZĄDU

  
Przemysław Maraszek

Prezes Zarządu Przemysław Maraszek.....  
(imię, nazwisko, stanowisko)

WICEPREZES ZARZĄDU

  
Edmund Schulke

Członek Zarządu (Wiceprezes) Edmund Schulke.....  
(imię, nazwisko, stanowisko)

NACZELNY INŻYNIER  
CZŁONEK ZARZĄDU

  
m. inż. Zygmunt Mulewski  
ul. ... nr 2775 704 100

Członek Zarządu Zygmunt Mulewski.....  
(imię, nazwisko, stanowisko)

PROKURENT  
DYREKTOR FINANSOWY

  
Danuta Niewiadomska

Danuta Niewiadomska  
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

## II INFORMACJA DODATKOWA

### II.A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

#### 1. Informacje porządkowe.

Sprawozdanie finansowe **DOMESTA SPÓŁKA Z O.O.**, z siedzibą w **GDAŃSK**  
**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 WŁ.RACHUNEK,**
- **WYNAJEM SPRZĘTU BUDOWLANEGO**

**Klasyfikacja działalności według EKD przedstawia się następująco:**

Działalność podstawowa:

- **REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH DO SPRZEDAŻY** ujęte wg EKD w dziale **4110Z,**
- **ROBOTY OGÓLNOBUD. ZW. Z WZNOSZEN.BUDYNKÓW** ujęte wg EKD w dziale **4120Z,**

Działalność drugorzędna:

- **BUDOWNICTWO OGÓLNE I INŻYNIERIA LĄDOWA** ujęte wg EKD w dziale **4210,**
- **ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI** ujęte wg EKD w dziale **7011,**
- **WYNAJEM SPRZĘTU BUDOWLANEGO** ujęte wg EKD w dziale **4550.**

Spółka została zarejestrowana w dniu **16-01-1992** roku przez Sąd Rejonowy w Gdańsku pod numerem **RHB 7234.**

Spółka dokonała wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu **27-11-2001 R.** pod numerem **KRS 0000061417.**

**Czas trwania Spółki zgodnie ze statutem jest nieograniczony.**

## 2. **Prezentacja sprawozdań finansowych**

Spółka prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się **01-01-2020 r.** i kończący się **31-12-2020 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 nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

## 3. **Porównywalność danych**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za rok obrotowy **2020** oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy **2019**.

## 4. **Stosowane metody i zasady rachunkowości**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w **układzie porównawczym**.

W sprawozdaniu finansowym Spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

### 4.1. **Rachunek zysków i strat**

#### 4.1.1. **Przychody**

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.

Spółka do przychodów ze sprzedaży produktów zalicza sprzedaż lokali mieszkalnych, sprzedaż garaży i miejsc postojowych, robót budowlano-montażowych oraz innych usług.

Momentem sprzedaży jest :

- dla lokali mieszkalnych i garaży data odebrania lokalu przez nabywcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego,
- w przypadku sprzedaży usług data odebrania usług przez nabywcę.

Przychody z wykonania nie zakończonej usługi, 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, 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- jest to koszt wytworzenia 1-go m<sup>2</sup> garażu.

Poniesione koszty całkowite, pomniejszone o koszty wytworzenia garaży i podzielone przez powierzchnię lokali daje koszt wytworzenia jednego metra powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

#### **Na wynik finansowy Spółki wpływają ponadto:**

- Pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat za zbycie niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów nie finansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn, koszty inicjatyw lokalnych,
- Przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi,
- Koszty finansowe z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi,

#### **4.1.3. Opodatkowanie**

Wynik finansowy brutto korygują:

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

##### **4.1.3.1. Podatek dochodowy bieżący**

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

#### 4.1.3.2. 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 odroczonego 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, odnosi 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 nie przekraczającej **3,5 tys. zł** w dniu przyjęcia do użytkowania - jednorazowe spisanie w koszty amortyzacji.

Zgodnie z Ustawą o Rachunkowości wartość początkowa i dotychczas dokonane od środków trwałych odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) mogą na podstawie odrębnych przepisów, ulegać aktualizacji wyceny. Ostatnia aktualizacja wyceny środków trwałych została przeprowadzona przy użyciu stawek określonych przez prezesa GUS **na dzień 1 stycznia 1995 roku.**

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej **3,5 tysiąca złotych są jednorazowo** odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwale 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 2033r.	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 trwale	20 %.....

#### **4.2.2. Inwestycje długoterminowe**

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

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

##### **4.2.2.2. Długoterminowe aktywa finansowe:**

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

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

#### **4.2.3. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe**

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

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

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, tj. wartości godziwej poniesionych wydatków.



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

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

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

Poszczególne grupy zapasów są wyceniane w następujący sposób:

<u>Materiały</u>	cena zakupu
<u>Półprodukty i produkty w toku</u>	koszt wytworzenia
<u>Produkty gotowe</u>	koszt wytworzenia
<u>Towary</u>	cena nabycia

Do kosztów wytworzenia produktu nie zalicza się kosztów:

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

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

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

Stosowane metody rozchodu :

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

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

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

Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisów aktualizujących.

**4.2.6. Środki pieniężne** wykazuje się w wartości nominalnej.

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

**4.2.7. Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne** dokonywane są, jeżeli 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,
- nie wykorzystane urlopy,
- na nagrody.

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

**4.2.11. Inne rozliczenia międzyokresowe**

**a) 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

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

- równowartość otrzymanych lub należnych 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.

### **III INFORMACJA DODATKOWA**

#### **III.A. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

##### **4.4.1 Zmiany zasad rachunkowości w okresie sprawozdawczym.**

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 rok w Spółce nie wprowadzono zmian zasad polityki rachunkowości, jedynie doprecyzowano Aneks w dacie 31.08.2020 rok pkt. 3.2.1 do polityki rachunkowości zapis dotyczący zakwalifikowania do grupy 010 środków trwałych zrealizowanej inwestycji na gruncie własnym – Biurowiec. Przyjęto zgodnie z przepisami stopień amortyzacji 2,5%. Biurowiec przy ul. Budowlanych 68 B od 04.09.2020 rok jest nową siedzibą Spółki.

#### **4.4.2 Inne zdarzenia okresu sprawozdawczego.**

Dnia 21 grudnia 2018 r. spółka podpisała z Alior Bank SA z siedzibą w Warszawie na kwotę 4.000.000,00 zł. Umowę kredytową nr U0003334894698 na kredyt w rachunku bieżącym; który został Aneks nr 1 z dnia 16 grudnia 2020 r. przedłużony na 2021 r., **oraz** 22 czerwca 2020 r. na kwotę 15.000.000,00 zł. umowę kredytową nr U0003441427200 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym w ramach linii gwarancyjnej (Gwarancja FGP).

**Dnia 27 kwiecień 2020 r. spółka podpisała z Bankiem SGB w Tczewie umowę o kredyt inwestycyjny nrKKK\2000156** na kwotę 10.000.000,00 zł.. W dniu 22 października 2020 r. Spółka podpisała umowę o organizację emisji obligacji z Michael/Ström Dom Maklerski w Warszawie , wielkość emisji 18.500.000,00 zł. , termin przydziału marzec 2021 rok.

W okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.naliczono ujemne różnice przejściowe z tyt. nadwyżki zarachowanych kosztów nad zafakturowanymi.

Wprowadzono w księgi handlowe za okres od 01.01.do 31.12.2020 rok rezerwę na podatek dochodowy tyt. dodatnich różnic przejściowych, jednocześnie rozwiązano rezerwę z nadwyżką zarachowanych przychodów nad zafakturowanymi(dodatnie różnice przejściowe).

**Badanie sprawozdania finansowego zlecono REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Spółka z o. o., z siedzibą w Gdańsku- Uchwałą Wspólników z dnia 30.11.2018r.**

Spółka Akcyjna INPRO z siedzibą w Gdańsku ul: Jacka Rybińskiego 8 posiada 59,57% udziałów , jest na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. DOMESTA Spółka z o.o. w Gdańsku jest spółką zależną.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości dotyczące koronawirusa.

W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się w kraju jak i na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Zarząd spółki uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2020. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia.

Na dzień dzisiejszy, z uwagi na zmieniające się warunki, Zarząd Domesta Sp. z o.o. nie może w sposób jednoznaczny określić wpływu rozprzestrzeniania się wirusa na działalność w perspektywie długofalowej. W pierwszych miesiącach po wprowadzeniu stanu pandemii zauważalny był spadek ilości transakcji sprzedaży oraz zwiększona liczba rezygnacji z zakupu lokalu. Pod koniec drugiego kwartału2020 roku poziom rezygnacji spadł, a popyt ustabilizował się na zadowalającym poziomie i utrzymuje się do dnia dzisiejszego.

Zarząd Spółki Domesta podjął intensywne działania, aby dostosować swą działalność do zaistniałych warunków, przy utrzymaniu powszechnych zaleceń służb sanitarnych oraz wytycznych WHO.

Spółka Domesta nie korzystała z pomocy Tarczy Finansowej.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne mogą być w dłuższym okresie czasowym.

Przychody 2020 r. były generowane przez transakcje zakupowe sprzed około 2 lat z rozłożonym na raty terminem płatności.

Dzięki temu, iż pandemia nie wpłynęła negatywnie na cykl produkcji realizowanych przedsięwzięć w roku 2020, Spółka Domesta odnotowała znaczące przychodów. Biorąc pod względ parametry prowadzonych i planowanych projektów, poziom przychodów w kolejnych latach będzie coraz wyższy.

W 2020 roku Domesta sprzedała 179 lokali , w 2021r do sprzedaży wprowadzono 252 lokale z których na dzień dzisiejszy sprzedano25%.

Z uwagi na ratalny charakter płatności za kupowane lokale, wysoki poziom środków na rachunkach powierniczych, pozyskane finansowanie kredytowe, na chwilę obecną nie widzimy ryzyka znacznego obniżenia płynności Spółki w najbliższych miesiącach, a kontynuacja działalności w ocenie Zarządu nie jest w chwili obecnej zagrożona.

Zarząd będzie nadal monitorował potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

#### 4.4.3 Inne zdarzenia po okresie sprawozdawczego.

Spółka podpisała umowę o organizację emisji obligacji z Michael/Ström Dom Maklerski w Warszawie, wielkość emisji 18.500.000,00 zł., termin przydziału marzec 2021 rok.

### Podpisy członków Zarządu

Prezes Zarządu Przemysław Maraszek

PREZES ZARZĄDU

*Przemysław Maraszek*

Członek Zarządu Edmund Schulke

WICEPREZES ZARZĄDU

*Edmund Schulke*

Członek Zarządu Zygmunt

NACZELNY INŻYNIER  
CZŁONEK ZARZĄDU  
*Zygmunt*  
mgr inż. Zygmunt Mulewski  
upr. bud. nr 2725/Gd/86

Danuta Niewiadomska .....  
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

PROKURENT  
DYREKTOR FINANSOWY

*Danuta Niewiadomska*

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy] za 2020

	Nota	2020	2019
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>		<b>91 874 092,82</b>	<b>80 612 742,55</b>
– od jednostek powiązanych		28 512,04	17 815,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	42	80 669 806,40	70 280 545,04
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		10 882 215,20	10 313 967,81
– w tym obiekty w zabudowie		0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	43	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	42	322 071,22	18 229,70
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>79 097 801,28</b>	<b>69 553 998,08</b>
I. Amortyzacja	43	1 292 489,24	1 089 955,36
II. Zużycie materiałów i energii	43	21 456 216,06	20 156 324,27
III. Usługi obce	43	47 057 440,20	39 443 169,21
IV. Podatki i opłaty, w tym:	43	331 171,71	495 996,90
– podatek akcyzowy	43	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	43	7 042 508,99	6 605 792,17
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	43	1 381 614,45	1 292 253,69
– emerytalne	43	1 083 115,02	1 030 482,67
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	43	401 837,85	452 276,78
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	47	134 522,78	18 229,70
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>		<b>12 776 291,54</b>	<b>11 058 744,47</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>288 638,14</b>	<b>84 563,50</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	48, 49	96 233,29	81,30
II. Dotacje		0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	48	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	48	192 404,85	84 482,20
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>42 406,81</b>	<b>131 059,49</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	49, 48	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	49	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	49	42 406,81	131 059,49
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>		<b>13 022 522,87</b>	<b>11 012 248,48</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>		<b>29,99</b>	<b>182,45</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	50	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	50	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	50	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	50	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	50	0,53	0,95
– od jednostek powiązanych	50	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	50, 51	29,46	181,50
<b>H. Koszty finansowe</b>		<b>1 152 842,59</b>	<b>993 129,91</b>
I. Odsetki, w tym:	51	863 563,89	699 062,17
– dla jednostek powiązanych	51	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	51, 50	289 278,70	294 067,74
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)</b>		<b>11 869 710,27</b>	<b>10 019 301,02</b>
J. Podatek dochodowy		2 357 017,00	1 958 915,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	27	0,00	0,00
<b>L. Zysk (strata) netto (I–J–K)</b>		<b>9 512 693,27</b>	<b>8 060 386,02</b>

PROKURENT  
DYREKTOR FINANSOWY

Danuta Mewiadomska

NACZELNY INŻYNIER  
GŁÓWNEK ZARZĄDU  
mgr inż. Szymon Malowski  
KRS 00002725/Gd/86

WICEPREZES ZARZĄDU

Edmund Schülke

PREZES ZARZĄDU

Przemysław Maraszek



## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant kalkulacyjny] za 2020

	Nota	2020	2019
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>80 991 877,62</b>	<b>70 298 774,74</b>
– od jednostek powiązanych		28 512,04	17 815,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	42	80 669 806,40	70 280 545,04
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	42	322 071,22	18 229,70
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>60 642 005,98</b>	<b>52 537 270,06</b>
– jednostkom powiązanym		0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	47	60 507 483,20	52 519 040,36
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	47	134 522,78	18 229,70
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)</b>		<b>20 349 871,64</b>	<b>17 761 504,68</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	47	<b>1 290 498,13</b>	<b>1 490 149,53</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	47	<b>6 283 081,97</b>	<b>5 212 610,68</b>
<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)</b>		<b>12 776 291,54</b>	<b>11 058 744,47</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>288 638,14</b>	<b>84 563,50</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	48, 49	96 233,29	81,30
II. Dotacje		0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	48	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	48	192 404,85	84 482,20
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>42 406,81</b>	<b>131 059,49</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	49, 48	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	49	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	49	42 406,81	131 059,49
<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G–H)</b>		<b>13 022 522,87</b>	<b>11 012 248,48</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>		<b>29,99</b>	<b>182,45</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	50	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	50	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	50	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	50	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	50	0,53	0,95
– od jednostek powiązanych	50	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	50, 51	29,46	181,50
<b>K. Koszty finansowe</b>		<b>1 152 842,59</b>	<b>993 129,91</b>
I. Odsetki, w tym:	51	863 563,89	699 062,17
– dla jednostek powiązanych	51	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	51, 50	289 278,70	294 067,74
<b>L. Zysk (strata) brutto (I+J–K)</b>		<b>11 869 710,27</b>	<b>10 019 301,02</b>
<b>M. Podatek dochodowy</b>		<b>2 357 017,00</b>	<b>1 958 915,00</b>
<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	27	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>O. Zysk (strata) netto (L–M–N)</b>		<b>9 512 693,27</b>	<b>8 060 386,02</b>
Zysk (strata) netto (zanalizowany)		9 512 693,27	8 060 386,02
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		376,00	376,00
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) liczony wg MSR		25 299,72	21 437,20
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) liczony wg MSR		###	###

P.  
K.

PROKURENT  
DYREKTOR FINANSOWY  
Danuta Niewiadomska

NACZELNY INŻYNIER  
FINANSÓW I KONTROLI  
mgr inż. Szymon Mularski  
rej. Sąd. nr 2725/Gd/86

WICEPREZES ZARZĄDU  
Edmund Schülke

PREZES ZARZĄDU  
Przemysław Maraszek

BILANS na dzień 31.12.2020

NIP 584 020 15 94, KRS 61417

AKTYWA	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>30 606 832,92</b>	<b>15 934 641,72</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>28 659,19</b>	<b>5 879,98</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	54	0,00	0,00
2. Wartość firmy	54	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	54	5 299,19	5 879,98
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		23 360,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>21 668 683,74</b>	<b>11 674 877,74</b>
1. Środki trwałe		21 539 388,66	3 619 728,82
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	55	2 321 601,76	22 480,69
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	55	16 240 272,24	306 974,37
c) urządzenia techniczne i maszyny	55	1 553 423,74	1 986 507,04
d) środki transportu	55	485 943,81	295 575,74
e) inne środki trwałe	55	938 147,11	1 008 190,98
2. Środki trwałe w budowie	58	129 295,08	8 055 148,92
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>		<b>2 999,99</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	11	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	11	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	11	2 999,99	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>8 906 490,00</b>	<b>4 253 884,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53	8 906 490,00	4 253 884,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	53	0,00	0,00
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>138 234 121,52</b>	<b>101 563 683,78</b>
<b>I. Zapasy</b>		<b>121 489 032,71</b>	<b>91 885 276,69</b>
1. Materiały	61	10 095,46	16 081,43
2. Półprodukty i produkty w toku	61	44 538 693,83	47 437 367,02
– w tym obiekty w zabudowie		0,00	0,00
3. Produkty gotowe	61	15 437 182,64	1 413 236,65
4. Towary	61	60 888 502,22	42 381 774,75
5. Zaliczki na dostawy i usługi	61	614 558,56	636 816,84
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>7 390 917,36</b>	<b>4 261 250,46</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		2 732,70	1 666,28
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		2 732,70	1 666,28
– do 12 miesięcy	11	2 732,70	1 666,28
– powyżej 12 miesięcy	11	0,00	0,00
b) inne	11	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	11	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	11	0,00	0,00
b) inne	11	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek		7 388 184,66	4 259 584,18
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		319 348,54	190 350,56
– do 12 miesięcy	11	319 348,54	190 350,56
– powyżej 12 miesięcy	11	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	11	6 492 836,12	4 069 233,62
c) inne	11	576 000,00	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	11	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>9 278 251,56</b>	<b>5 337 791,52</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		9 278 251,56	5 337 791,52
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
– udziały lub akcje	1	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	1	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	1	0,00	0,00



- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		6 232 468,78	4 921 154,11
- udziały lub akcje	2	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	2	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	2	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2	6 232 468,78	4 921 154,11
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		3 045 782,78	416 637,41
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3	2 745 782,78	416 637,41
- inne środki pieniężne	3	300 000,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	3	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>53</b>	<b>75 919,89</b>	<b>79 365,11</b>
- w tym: aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych		0,00	0,00
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>168 840 954,44</b>	<b>117 498 325,50</b>

PROKURENT  
DYREKTOR FINANSOWY

Danuta Niewiadomska

NACZELNY INŻYNIER  
CZŁONEK ZARZĄDU  
mgr inż. Zygmunt Mularski  
ul. ... nr 2/25/Gd/86

WICEPREZES ZARZĄDU

Edmund Schülke

PREZES ZARZĄDU

Przemysław Maraszek

DOMESTA Spółka z o.o.

80-298 GDAŃSK, ul. Budowlanych 68B

tel.: 58 349-56-65

NIP 584 020 15 94, KRS 61417

## BILANS na dzień 31.12.2020

PASYWA	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>43 004 941,90</b>	<b>35 547 642,63</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5	300 800,00	300 800,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6	33 191 448,63	27 186 456,61
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	6		
		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	7	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	8	9 512 693,27	8 060 386,02
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>125 836 012,54</b>	<b>81 950 682,87</b>
I. Rezerwy na zobowiązania		13 242 995,18	6 833 540,44
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52	11 481 936,00	5 309 433,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		44 173,58	43 376,90
– długoterminowa	52	44 173,58	43 376,90
– krótkoterminowa	52	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		1 716 885,60	1 480 730,54
– długoterminowe	52	0,00	0,00
– krótkoterminowe	52	1 716 885,60	1 480 730,54
II. Zobowiązania długoterminowe		18 964 068,86	13 137 001,54
1. Wobec jednostek powiązanych	12	38 870,96	23 840,29
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	12		
		0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek		18 925 197,90	13 113 161,25
a) kredyty i pożyczki	12	16 604 796,00	10 857 700,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	12	1 307 233,35	1 775 553,30
d) zobowiązania wekslowe	12	0,00	0,00
d) inne	12	1 013 168,55	479 907,95
III. Zobowiązania krótkoterminowe		93 628 948,50	61 980 140,89
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		248 474,98	356 602,18
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		248 474,98	356 602,18
– do 12 miesięcy	12	248 474,98	356 602,18
– powyżej 12 miesięcy	12	0,00	0,00
b) inne	12	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	12	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	12	0,00	0,00
b) inne	12	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		93 317 299,37	61 573 227,12
a) kredyty i pożyczki	12	11 252 904,00	7 503 187,87
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	12	792 519,87	620 534,57
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		24 769 877,06	5 590 852,10
– do 12 miesięcy	12	24 769 877,06	5 590 852,10
– powyżej 12 miesięcy	12	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	12	56 497 885,44	47 587 847,54
f) zobowiązania wekslowe	12	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12	4 113,00	270 805,04
h) z tytułu wynagrodzeń	12	0,00	0,00
i) inne	12	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne	41	63 174,15	50 311,59
IV. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	53	0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych	53	0,00	0,00
3. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
– długoterminowe	53	0,00	0,00
– krótkoterminowe	53	0,00	0,00
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>168 840 954,44</b>	<b>117 498 325,50</b>
Wartość księgowa		43 004 941,90	35 547 642,63
Liczba akcji		376,00	376,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		114 374,85	94 541,60
Rozwodniona liczba akcji		0,00	0,00
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)*		#DZIEL/0!	0,00

PROKURENT  
DYREKTOR FINANSOWY  
Danuta Miewiadowska

NACZELNY INŻYNIER  
CZŁONEK ZARZĄDU  
mgr inż. Zygmunt Milewski  
ul. ... nr 27/25/G4/84

WICEPREZES ZARZĄDU  
Edmund Schülke

PREZES ZARZĄDU  
Przemysław Maraszek

Rachunek przepływów pieniężnych (PLN) (metoda pośrednia)

Treść	Nota	2020	2019
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>7 560 466,94</b>	<b>8 549 578,87</b>
<b>I. Zysk (strata) netto</b>		<b>9 512 693,27</b>	<b>8 060 386,02</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>-1 952 226,33</b>	<b>489 192,85</b>
1. Amortyzacja		1 292 489,24	1 089 955,36
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	32	863 563,89	699 062,17
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-96 233,29	-81,30
5. Zmiana stanu rezerw	32	6 409 454,74	1 544 847,81
6. Zmiana stanu zapasów	32	-29 603 756,02	-17 493 266,26
7. Zmiana stanu należności	32	-3 132 666,89	-3 660 329,46
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	26 415 791,51	19 332 436,19
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	32	-4 649 160,78	-1 124 934,10
10. Inne korekty	32	548 291,27	101 502,44
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>		<b>7 560 466,94</b>	<b>8 549 578,87</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-10 853 967,45</b>	<b>-7 904 421,14</b>
<b>I. Wpływy</b>		<b>97 000,00</b>	<b>81,30</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		97 000,00	81,30
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych		0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0,00	0,00
– odsetki		0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		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
4. Inne wpływy inwestycyjne		0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>		<b>10 950 967,45</b>	<b>7 904 502,44</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		10 950 967,45	7 904 502,44
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
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>		<b>-10 853 967,45</b>	<b>-7 904 421,14</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		<b>5 922 645,88</b>	<b>-1 427 530,93</b>
<b>I. Wpływy</b>		<b>17 000 000,00</b>	<b>10 789 587,87</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki		17 000 000,00	10 789 587,87
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>		<b>11 077 354,12</b>	<b>12 217 118,80</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		2 055 394,00	2 575 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku		0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek		7 503 187,87	8 193 700,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		655 208,36	749 356,63
8. Odsetki		863 563,89	699 062,17
9. Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>5 922 645,88</b>	<b>-1 427 530,93</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)</b>		<b>2 629 145,37</b>	<b>-782 373,20</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		<b>2 629 145,37</b>	<b>-782 373,20</b>
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>416 637,41</b>	<b>1 199 010,61</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>		<b>3 045 782,78</b>	<b>416 637,41</b>
– o ograniczonej możliwości dysponowania		363 174,15	44 031,59

PROKURENT  
DYREKTOR FINANSOWY  
Danuta Niewiadomska

NACZELNY INŻYNIER  
CZŁONEK ZARZĄDU  
mgr inż. Zygmunt Mulewski  
ul. Bud. nr 275/Gd/86

WICEPREZES ZARZĄDU  
PREZES ZARZĄDU  
Edmund Schülke  
Przemysław Maraszek

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

	2020	2019
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>35 547 642,63</b>	<b>30 062 256,61</b>
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
<b>Ia. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach</b>	<b>35 547 642,63</b>	<b>30 062 256,61</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>300 800,00</b>	<b>300 800,00</b>
<b>1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
– podwyższenie wartości nominalnej udziałów (akcji)	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
– zmniejszenie wartości nominalnej akcji	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>300 800,00</b>	<b>300 800,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>27 186 456,61</b>	<b>24 265 839,41</b>
<b>2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>6 004 992,02</b>	<b>2 920 617,20</b>
a) zwiększenie z tytułu	6 004 992,02	3 479 896,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	1 209 057,90	908 234,40
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	4 795 934,12	2 571 661,60
– zbycie lub likwidacja uprzednio zaktualizowanych środków trwałych – różnica z aktualizacji wyceny dotycząca rozchodowanych środków trwałych	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	559 278,80
– pokrycia straty	0,00	559 278,80
– umorzenia własnych udziałów	0,00	0,00
– podwyższenia kapitału zakładowego	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
<b>2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>33 191 448,63</b>	<b>27 186 456,61</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

*Alina*



<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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	0,00	0,00
– zwrotu dopłat wspólnikom	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>8 060 386,02</b>	<b>5 495 617,20</b>
<b>5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>8 060 386,02</b>	<b>6 054 896,00</b>
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
<b>5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>8 060 386,02</b>	<b>6 054 896,00</b>
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	8 060 386,02	6 054 896,00
– wypłaty dywidendy	2 055 394,00	2 575 000,00
– przeznaczenia na podwyższenie kapitału zakładowego, zapasowego lub rezerwowego	1 209 057,90	908 234,40
– pokrycia straty za poprzednie lata obrotowe	0,00	0,00
– przeznaczenia na umorzenie udziałów	0,00	0,00
– przeznaczone na fundusz zapasowy ponad wymaganą wartość	4 795 934,12	2 571 661,60
<b>5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>559 278,80</b>
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
<b>5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>0,00</b>	<b>559 278,80</b>
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- wypłacone w 2018 roku	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	559 278,80
– pokrycia strat z lat ubiegłych z zysku	0,00	559 278,80
– 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
<b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>9 512 693,27</b>	<b>8 060 386,02</b>
a) zysk netto	9 512 693,27	8 060 386,02
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>43 004 941,90</b>	<b>35 547 642,63</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>43 004 941,90</b>	<b>35 547 642,63</b>

PROKURENT  
DYREKTOR FINANSOWY  
Danuta Niewiadomska

NACZELNY INŻYNIER  
CZŁONEK ZARZĄDU  
mgr inż. Bogumił Milewski  
Jcr. i in. nr 2725/Gd/86

WICEPREZES ZARZĄDU  
PREZES ZARZĄDU  
Edmund Schülke  
Przemysław Maraszek