



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

Domesta © - 3/2025



2024

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

inpro

Grupa Kapitałowa

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 koniec roku 2024.....08

4.Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na koniec roku 2024.....08

5.Podstawowe wskaźniki finansowe.....12

Inwestycje realizowane w roku 2024.....14

1.Realizacje oddane do użytku w roku 2024.....14

2.Inwestycje w trakcie realizacji na koniec roku 2024.....16

Perspektywy rozwoju, bank ziemi.....17

Pozostałe informacje.....19

Czynniki ryzyka finansowego.....25

Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną.....26

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 24.05.2024 r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzony przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep A nr 1984/2024). 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 3 136 000,00 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 33 lat działalności Domesta oddała do użytku na rynku pierwotnym ponad 3,7 tysiąca mieszkań w blisko 140 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

Nadzór nad działalnością spółki Domesta w roku 2024 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.



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 69,13% 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.	1 792 000	224	57,14	właścicielskie / kapitałowe
Spadkobiercy po Jerzym Znanieckim	576 000	72	18,37	właścicielskie / kapitałowe
Jerzy Pawelski	448 000	56	14,29	właścicielskie / kapitałowe
Zygmunt Mulewski	192 000	24	6,12	właścicielskie / kapitałowe
Przemysław Maraszek	128 000	16	4,08	właścicielskie / kapitałowe
	3 136 000	392	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 97 inwestycji i oddała do użytku około 11,5 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	69,13
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 Zdrojowy 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)

	2024	2023
Przychody netto ze sprzedaży	123 875	121 521
Koszty sprzedanych produktów	83 167	80 851
Wynik na sprzedaży	23 945	23 786
Zysk z działalności operacyjnej	25 214	23 286
Zysk brutto	22 323	20 687
Zysk netto	18 028	16 498

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

	2024	2023	Dynamika zmian	Udział w przychodach
Przychody netto ze sprzedaży	123 875	121 521	1,94 %	100,00 %
Koszty sprzedanych produktów	83 167	80 851	2,86 %	67,14 %
Zysk ze sprzedaży	23 945	23 786	0,67 %	19,33 %
Zysk z działalności operacyjnej	25 214	23 286	8,28 %	20,35 %
Zysk brutto	22 323	20 687	7,91 %	18,02 %
Zysk netto	18 028	16 498	9,27 %	14,55 %

W 2024 roku Domesta osiągnęła 123 874 756,88 zł przychodów ze sprzedaży, wypracowując 25 213 810,02 zł zysku operacyjnego (23 286 385,73 zł zysku rok wcześniej) oraz 18 028 248,91 zł zysku netto (16 497 752,15 zł w 2023 r.).

W 2024 roku spółka Domesta rozpoznała w wyniku finansowym 238 lokali, głównie z czterech inwestycji mieszkaniowych, tj. Osiedle Leszczynowy Park w Gdańsku Jasień budynek nr 4 i 5, Osiedle Nowe Południe budynek nr 1-2 w Gdańsku Maćkowy, Osiedle Urzeka budynek nr 3 w Gdańsku Jasień oraz osiedle Polana Kampinoska budynek nr E, F, G w Gdańsku Łostowice. Na 31.12.2024 r. Spółka posiadała 6 gotowych lokali, które nie zostały rozpoznane w wyniku finansowym roku 2024.

Spółka w trakcie roku bilansowego wprowadziła do oferty sprzedaży kolejne etapy realizowanych już inwestycji mieszkaniowych tj. Osiedle Leszczynowy Park w Gdańsku Jasień budynek nr 6, Osiedle Nowe Południe budynek nr 4 i 5 w Gdańsku Maćkowy oraz Osiedle Urzeka budynek nr 5 w Gdańsku Jasień. Łącznie w 2024 roku oferta sprzedażowa spółki zwiększyła się o 185 lokali.

Przedsprzedaż netto spółki Domesta w roku 2024 liczona jako liczba zawartych umów przedwstępnych sprzedaży netto, tj. po uwzględnieniu rezygnacji z umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów dotyczących lokali usługowych wyniosła 206 umów netto, co w porównaniu do 323 umów z analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi spadek o 36 %. Spadek sprzedaży wynika głównie z zakończonego w 2023 roku programu rządowego Bezpieczny kredyt 2%, który w istotnie wpłynął na wyniki sprzedażowe spółki w roku poprzednim. W ofercie sprzedaży na koniec okresu sprawozdawczego znajdowało się 179 lokali w budowie.

Spółka na datę bilansową posiadała 52% zakontraktowanych lokali (umową rezerwacyjną lub umową deweloperską) z inwestycji w budowie, które zamierza przekazać nabywcom protokołem odbioru i rozpoznać w wyniku finansowym roku 2025. Dynamika kosztów w roku 2024 była wyższa do dynamiki przychodów. Największy udział w kosztach operacyjnych spółki miały usługi obce, które stanowiły 58%, zużycie materiałów i energii 22% oraz wynagrodzenia 10%.

Koszty sprzedaży wzrosły łącznie o 10% w odniesieniu do roku 2023, na co bezpośredni wpływ miały przede wszystkim nakłady związane ze wzmocnieniem kampanii marketingowej spółki, koszty eksploatacji budynku biurowego nr B inwestycji Matarnia Office Park oraz koszty związane z otwarciem nowego biura sprzedaży przy inwestycji Remedium na ul. Smoluchowskiego w Gdańsku.



3. Stan aktywów i pasywów na koniec roku 2024 (tys. zł)

	2024	2023
AKTYWA		
Aktywa trwałe	49 224	53 806
Aktywa obrotowe	196 366	159 063
AKTYWA RAZEM	245 590	212 870
PASywa		
Kapitał własny	89 585	77 956
Zobowiązania długoterminowe	42 102	50 432
Rezerwy	20 411	21 422
Zobowiązania krótkoterminowe	93 492	63 059
Rozliczenia międzyokresowe	0	0
PASYWA RAZEM	245 590	212 870

4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na koniec roku 2024 (tys. zł)

	2024	2023	Dynamika zmian	Struktura
AKTYWA				
Aktywa trwałe	49 224	53 806	-8,52 %	20,04 %
Aktywa obrotowe	196 366	159 063	23,45 %	79,96 %
AKTYWA RAZEM	245 590	212 870	15,37 %	100,00 %
PASywa				
Kapitał własny	89 585	77 956	14,92 %	36,48 %
Zobowiązania długoterminowe	42 102	50 432	-16,52 %	17,14 %
Rezerwy	20 411	21 422	-4,72 %	8,31 %
Zobowiązania krótkoterminowe	93 492	63 059	48,26 %	38,07 %
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	-	-
PASYWA RAZEM	245 590	212 870	15,37 %	100,00 %

Na koniec okresu sprawozdawczego suma bilansowa wyniosła 245 589 922,20 zł i zwiększyła się względem roku 2023 o 32 720 284,04 zł (15,37%).

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują przede wszystkim budynki i grunty o wartości bilansowej na koniec roku 2024 wynoszącej 33 645 907,52 zł, maszyny i urządzenia 2 388 035,02 zł, środki transportu 1 017 434,80 zł oraz inne środki trwałe o wartości bilansowej na poziomie 492 673,48 zł.

Aktywa obrotowe stanowią 80% ogólnej wartości sumy aktywów a ich wartość zwiększyła się względem wyników spółki na koniec roku 2023 o kwotę 37 302 526,63 zł. W strukturze aktywów obrotowych spółki uwidacznia się dominacja pozycja zapasów (grunty wraz z nakładami na budowę realizowanych projektów) w wysokości 176 660 131,21 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 roku wynosiła 89 902 253,79 zł (wzrost o 9 486 734,09 zł w porównaniu z wynikami Spółki z końca roku 2023).

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego zwiększyła względem roku 2023 wartość półproduktów i produktów w toku, która na dzień 31.12.2024r. wyniosła 82 282 754,84 zł (wzrost o 59%). Zwiększenie tej pozycji bilansowej jest efektem ciągłego wzmocnienia skali działalności spółki, a ponoszone nakłady budowlane w roku 2024 miały swoje odzwierciedlenie w realizacji kolejnych budynków mieszkalnych w ramach inwestycji Leszczynowy Park oraz Urzeka w Gdańsku Jasień, inwestycji Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy, inwestycji Polana Kampinowska w Gdańsku Łostowice oraz nakładów na realizację inwestycji Remedium w Gdańsku Aniołki.

Na dzień 31.12.2024 r. wartość produktów gotowych rozumianych jako mieszkania ukończone, które na dzień bilansowy nie zostały sprzedane, wyniosła 2 350 568,83 zł. W porównaniu z rokiem poprzednim Domesta zmniejszyła wartość produktów gotowych (zmniejszenie o 27%) oraz przekazała nabywcom zgodnie z planowanym harmonogramem wszystkie sprzedane lokale z budynków oddanych do użytkowania.

Dynamika sprzedaży roku 2024 skutkowałą zwiększeniem wartości należności z tytułu środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych (inne krótkoterminowe aktywa finansowe), które na dzień bilansowy stanowiły kwotę 14 441 499,72 zł a łączna wartość inwestycji krótkoterminowych (środki pieniężne), wynosiła 16 969 067,12 zł.

W strukturze pasywów na koniec okresu sprawozdawczego kapitał własny spółki wyniósł 89 584 692,11 zł i stanowił 36% sumy bilansowej. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania w stosunku do końca roku 2023 zwiększyła się o kwotę 21 092 035,13 zł i miała 64% udział w sumie bilansowej roku 2024.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w roku bilansowym wyniosła 16 932 527,00 zł i zmniejszyła się względem roku poprzedniego o wartość 1 235 739,00 zł. Spółka zobowiązana jest do utworzenia w/w rezerwy w momencie przekazania nabywcom zakupionych przez nich lokali mieszkalnych na podstawie protokołu odbioru. W roku 2024 Domesta przekazała klientom mieszkania m.in. z inwestycji Leszczynowy Park budynek nr 4 i 5, inwestycji Urzeka budynek nr 3 w Gdańsku Jasień, inwestycji Nowe Południe budynek nr 1-2 w Gdańsku Maćkowy oraz inwestycji Polana Kampinowska budynek E, F, G w Gdańsku Łostowice. Wynik podatkowy od tej sprzedaży zostanie rozpoznany w momencie zawarcia aktów notarialnych przeniesienia własności na nabywców lokali.

Kapitał własny w 182% pokrywa wartość majątku trwałego spółki, a o trwałości struktury finansowania świadczy solidny poziom kapitału stałego (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe), który stanowi 54% sumy bilansowej.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania na wzrost wartości zobowiązań długoterminowych w roku 2024 największy wpływ miała podpisana z Bankiem Rumia Spółdzielczym oraz Kaszubskim Bankiem Spółdzielczym umowa o kredyt inwestycyjny na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 316/KI/2024/KS na kwotę 11 850 000,00 zł. Kredyt przeznaczony został na finansowanie oraz refinansowanie nakładów związanych z zakupem gruntu działek 137/1; 137/2 oraz 138/1; 138/2 w Gdańsku Klukowo.

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 54 815 833,51 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje dodatnie przepływy środków pieniężnych na poziomie działalności operacyjnej w kwocie 7 099 579,87 zł. Na dodatnią wartość tej pozycji bilansowej wpłynął w głównej mierze wzrost wartości zobowiązań krótkoterminowych w porównaniu z rokiem 2023, który związany był z istotnym wzrostem wartości zaliczek zapłaconych przez klientów w roku 2024 (wzrost o 24 541 685,57 zł). Główną pozycją o którą zostały skorygowane dodatnie przepływy z działalności operacyjnej to zmiana stanu zapasów w pozycji 1. Zapasy 2. Półprodukty i produkty w toku, gdzie uwidocznił się wzrost skali działalności deweloperskiej spółki w roku 2024.

Na poziomie działalności finansowej spółka wykazała ujemne wartości przepływów pieniężnych, na które wpływ miały głównie wydatki związane z wypłaconą dywidendą w wysokości 6 600 000,00 zł oraz dokonane spłaty kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 27 647 618,55 zł. Na dodatnie przepływy spółki z działalności inwestycyjnej w kwocie 2 740 490,60 zł głównej mierze miała wpływ transakcja sprzedaży lokalu usługowego przy ul. Dąbrówki 92 w Gdańsku za kwotę 3 446 747,97 zł.

Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki rentowności

		2024	2023
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	14,55 %	13,58 %
Rentowność sprzedaży brutto	zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	18,02 %	17,02 %
Marża na sprzedaży	zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	19,33 %	19,57 %
Marża EBIT	zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	20,35 %	19,16 %
Rentowność majątku aktywów (ROA)	zysk netto / średnioroczny stan aktywów	7,86 %	8,10 %
Rentowność kapitału własnego (ROE)	zysk netto / średnioroczny stan kapitału własnego	21,52 %	22,72 %

Wskaźniki płynności

		2024	2023
Płynność bieżący	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,10	2,52
Płynności szybki	Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,21	0,36

Wskaźniki zadłużenia

		2024	2023
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych / aktywa ogółem	0,64	0,63
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	0,56	0,64
Dług netto/EBITDA	Dług netto (suma zobowiązań finansowych pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki zgromadzone na rachunkach powierniczych) / zysk operacyjny + amortyzacja	1,82	1,98

Jak wynika z przedstawionych danych spółka jest rentowna na każdym z poziomów gospodarowania.

Wzrost przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym wzroście rentowności Spółki jest wynikiem realizowanej strategii Zarządu polegającej na budowaniu różnorodnej i wysokiej jakości oferty sprzedażowej przy jednoczesnej optymalizacji kosztów bezpośrednich i pośrednich prowadzonej działalności. Rokroczny wzrost wskaźników rentowności potwierdza również zdolność Spółki do właściwego i efektywnego lokowania wypracowanego kapitału lat poprzednich.

Sytuacja płynnościowa Spółki utrzymała się na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki płynności w 2024 pozostały na zbliżonym poziomie w porównaniu z rokiem poprzednim. Wskaźnik płynności bieżącej kształtuje się na dobrym poziomie oscylującym wokół wartości uznawanych za referencyjne natomiast płynność szybka charakteryzuje się obniżonym poziomem ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej, która związana jest z wydłużonym cyklem produkcji mieszkań oraz wysokim stanem zapasów.

Wskaźnik zadłużenia netto zmniejszył się względem roku 2023 do wartości 0,56 i utrzymał się na bezpiecznym poziomie, tym samym Emitent zrealizował konwenant dotyczący zadłużenia kapitału własnego zawarty w Warunkach Emisji Obligacji z dnia 19 października 2023 roku. Prognozowana przez Emitenta wartość zobowiązań finansowych na koniec roku 2024 została przekroczona o wartość 6,9 mln zł na co bezpośredni wpływ miały zawarte w dniu 17.12.2024 roku z Bankiem Spółdzielczym w Skórczu dwie umowy kredytowe na łączną kwotę 5 600 000,00 zł z przeznaczeniem na refinansowanie nakładów poniesionych przez Spółkę na zakup gruntów. Należy podkreślić, że Domesta w 2024 roku utrzymała bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju w jej podstawowych segmentach działalności.

Zdaniem Zarządu, stan majątku i finansów spółki Domesta na koniec 2024 roku świadczy o jej stabilnej sytuacji finansowej. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę oraz całą grupę kapitałową ugruntowanej pozycji na trójmiejskim rynku mieszkaniowym, potwierdzonej udaną sprzedażą kolejnych etapów realizowanych inwestycji oraz zaufaniem ze strony instytucji sektora finansowego, który rozwijał współpracę ze spółką w minionym roku.



Inwestycje realizowane w roku 2024

1. Realizacje oddane do użytku w roku 2024

Inwestycja	Numer budynku	PUM m ²	Liczba lokali	Data oddania do użytkowania
Leszczynowy Park	4	1549	28	02.2024
Leszczynowy Park	5	2033	36	10.2024
Urzeka	3	2841	40	11.2024
Nowe Południe	1-2	3673	84	11.2024
Polana Kampinoska	E-G	2354	47	12.2024

Na dzień bilansowy Spółka przekazała do użytkowania w 2024 roku 5 budynków realizowanych w ramach 4 inwestycji mieszkaniowych o łącznej liczbie lokali wynoszącej 235 oraz powierzchni użytkowej blisko 12,5 tys. m².



Osiedle Urzeka / Gdańsk Jasień

1. Inwestycje w trakcie realizacji na koniec roku 2024

Na dzień 31.12.2024r. Domesta była w trakcie realizacji 5 projektów mieszkaniowych w 8 etapach o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i lokali blisko 21 tys. m² i liczbie lokali wynoszącej 405.

Inwestycja	Numer budynku	PUM m ²	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Urzeka	4	2645	55	12.2023	05.2025
Urzeka	5	2252	45	04.2024	11.2025
Nowe Południe	3	2954	58	10.2023	05.2025
Nowe Południe	4	3486	74	05.2024	10.2025
Nowe Południe	5	1781	30	12.2024	06.2026
Leszczynowy Park	6	1984	36	01.2024	07.2025
Polana Kampinoska	A,B,C,D	2353	39	07.2023	04.2025
Remedium	1	3464	68	09.2023	08.2025

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez Spółkę, będą mieć oddane do użytkowania inwestycje mieszkaniowe. Powyższe zestawienie wskazuje, że z inwestycji, które były w trakcie realizacji na dzień bilansowy Domesta przekaże do użytkowania w 2025 roku 375 lokali w budowie.



Nowe Południe / Gdańsk ul. Starogardzka

Perspektywy rozwoju, bank ziemi

W 2025 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 2024, przygotowując jednocześnie wprowadzenie kolejnych nowych inwestycji, które wzbogacą ofertę sprzedażową roku 2025.

Wśród projektów mieszkaniowych planowanych w roku 2025 znajduje się m.in. kontynuacja Osiedla Urzeka w Gdańsku Jasieniu, którego wcześniejsze etapy cieszyły się uznaniem klientów oraz kontynuacja osiedla Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy. Wśród nowych projektów Spółka do oferty sprzedaży planuje wprowadzić inwestycję mieszkaniową przy ul. Ptasiej w Gdańsku Chełm pod nazwą #NaSwoim2, inwestycję mieszkaniową przy ul. Rakoczego w Gdańsku Matemblewo pod nazwą GreenLine oraz inwestycję mieszkaniową w Gdańsku Klukowo. Emitent prognozuje, że w roku 2025 wprowadzi do oferty sprzedaży 384 nowe lokale o łącznej powierzchni PUM blisko 20 tys. m².



Inwestycje planowane w 2025 roku

Inwestycja	Numer budynku	PUM m²	Liczba lokali	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
GreenLine	1	5684	117	08.2025	04.2027
Nowe Południe	9	3519	64	04.2025	10.2026
#NaSwoim 2	1	2740	50	04.2025	12.2026
Klukowo	1	3489	63	09.2025	06.2027
Urzeka	6	2241	45	03.2025	10.2026
Urzeka	7	2241	45	03.2025	10.2026

Kluczowym czynnikiem biznesowego rozwoju Spółki Domesta oraz czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu jest staranny proces nabywania gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie. Zarząd spółki prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów i budowania banku ziemi, który zabezpieczy przychody i ciągłość działalności firmy w kolejnych latach.

W roku 2024 Spółka poniosła nakłady na zakup następujących gruntów:

Lokalizacja gruntu	Data zakupu	Powierzchnia m²	Cena zakupu netto w PLN
Gdańsk, Klukowo	08.01.2024	40 900	12 800 000,00
Gdańsk, Klukowo	24.07.2024	10554	3 000 000,00
Gdańsk, Klukowo	30.07.2024	1 288	682 640,00
Gdańsk, ul. Rakoczego	30.10.2024	4 264	4 600 003,20

Dzięki poczynionym inwestycjom spółka w trakcie roku bilansowego zwiększyła posiadany bank ziemi o kolejne 57 tys. m² gruntów. Domesta na podstawie przeprowadzonych prac projektowych prognozuje w kolejnych latach, iż posiadane grunty pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe zapewnią jej możliwość realizacji ponad 1,4 tys. mieszkań i lokali usługowych o powierzchni użytkowej PUM ponad 70 tys. m².



Pozostałe informacje

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. spółka zaciągnęła następujące zobowiązania finansowe:

1. Umowy kredytowe

- a) W dniu 23 maja 2024 roku spółka podpisała z Alior Bank SA aneks nr 6 do Umowy Kredytowej nr U0003334894698 o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 21 grudnia 2018 roku w kwocie 5 000 000,00 zł. Kredyt został zabezpieczony hipoteką na nieruchomości w Gdańsku przy ul. Cementowej KW nr GD1G/00072944/7 oraz Gwarancyjną de minimis w kwocie 1 800 000,00 zł. Dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 22 maja 2026 roku.
- b) W dniu 12.07.2024r. spółka Domesta zawarła z Bankiem Rumia Spółdzielczym oraz Kaszubskim Bankiem Spółdzielczym umowę o kredyt inwestycyjny na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 316/KI/2024/KS na kwotę 11 850 000,00 zł. Kredyt przeznaczony został na finansowanie oraz refinansowanie nakładów związanych z zakupem gruntu działek 137/1; 137/2 oraz 138/1; 138/2 w Gdańsku Klukowo.

- c) W dniu 17.12.2024r. spółka Domesta zawarła z Bankiem Spółdzielczym w Skórczu umowę o kredyt obrotowy nr S/134/O/2024 na kwotę 2 380 000,00 zł. Kredyt przeznaczony został na refinansowanie nakładów związanych z zakupem gruntu działki nr 639 przy ul. Ptasiej 22 w Gdańsku Chełm.
- d) W dniu 17.12.2024r. spółka Domesta zawarła z Bankiem Spółdzielczym w Skórczu umowę o kredyt obrotowy nr S/135/O/2024 na kwotę 3 220 000,00 zł. Kredyt przeznaczony został na refinansowanie nakładów związanych z zakupem gruntu działek nr 38 oraz 34/6 przy ul. Rakoczego w Gdańsku.

2. Umowy leasingowe

- a) W dniu 04.03.2024r. spółka zawarła 3 umowy leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup 3 samochodów osobowych Skoda Kamiq, nr umów leasingowych 6706907-1224-06196; 6706907-1224-06198; 6706907-1224-06200.

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Spółka spłaciła następujące zobowiązania finansowe

- a) W dniu 18.03.2024r. Domesta dokonała całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu odnawialnego w rachunku kredytowym udzielonego przez Alior Bank SA w kwocie 15 000 000,00 zł nr umowy kredytowej U0003441427200 z dnia 22.06.2020r. przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności.
- b) W dniu 17.07.2024r. spółka Domesta dokonała całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu inwestycyjnego na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 242/KI/2022/CBB z dnia 11.07.2022r w Banku Rumia Spółdzielczym.

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Spółka zawarła następujące umowy o prowadzenie mieszkaniowych rachunków powierniczych

Spółka w 2024 roku podpisała z Bankiem mBank S.A. w Gdańsku następujące umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:

- a) w dniu 26.01.2024r. umowę OMRP dla inwestycji Leszczynowy Park w Gdańsku budynek nr 6,
- b) w dniu 23.04.2024r. umowę OMRP dla inwestycji Urzeka w Gdańsku budynek nr 5,
- c) w dniu 17.05.2024r. umowę OMRP dla inwestycji Nowe Południe w Gdańsku budynek nr 4,

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Spółka uzyskała następujące pozwolenia na budowę

- a) w dniu 10.10.2024r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6740.775-5.2024.LW.305538 dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z pełną infrastrukturą na działkach nr 639 oraz 638/9 w obrębie nr 0303 przy ul. Ptasiej 22 w Gdańsku,
- b) w dniu 24.12.2024 r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6740.146-4.2023.IG.67905 dotyczące trzech budynków wielorodzinnych wraz z pełną infrastrukturą na działce 137/7 obręb 094 przy ul. Starogardzkiej, Borkowskiej i Kazimierza Wielkiego w Gdańsku,

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Spółka zawarła następujące umowy dotyczące badania sprawozdania finansowego

W dniu 29.01.2024r. Domesta zawarła umowę nr 7/G/2024/B/W o badanie sprawozdań finansowych z MOORE Polska Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 4326 o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za okres sprawozdawczy od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. oraz od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

W okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Spółka zawarła następujące umowy ubezpieczeniowe:

- a) W dniu 12.03.2024r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną nr G/GDYK/248380 ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano –montażowych,
- b) W dniu 12.03.2024r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600062023 ubezpieczenia OC z tytułu działalności gospodarczej oraz użytkowania mienia,
- c) W dniu 12.03.2024r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600062025 ubezpieczenia maszyn i urządzeń budowlanych.
- d) W dniu 12.03.2024r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600062024 ubezpieczenia sprzętu elektronicznego.
- e) W dniu 12.03.2024r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600062026 ubezpieczenia mienia i utraty zysku brutto.

Inne istotne zdarzenia w trakcie roku bilansowego

- a) W dniu 08.01.2024r. spółka Domesta na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 193/2024 dokonała zakupu gruntu działek nr 138/1 oraz 138/2 w Gdańsku Klukowo o łącznej powierzchni 40 900 m2 za cenę 12 800 000,00 zł.
- b) W dniu 12 czerwca 2024r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy KRS na mocy uchwał z dnia 24 maja 2024 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 24 maja 2024r. Zgromadzenie Wspólników Domesta spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku podwyższyło kapitał zakładowy Domesta spółka z o.o. z kwoty 3 072 000,00 zł o kwotę 64 000,00 zł do kwoty 3 136 000,00 zł. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału - kapitał zakładowy spółki Domesta wynosi 3 136 000,00 zł i dzieli się na 392 równe i niepodzielne udziały o wartości nominalnej po 8.000 złotych każdy udział.
- c) W dniu 24.07.2024r. spółka Domesta na mocy aktu notarialnego Rep A nr 8198/2024 dokonała zakupu gruntu działek nr 137/1 i 137/2 w Gdańsku Klukowo o łącznej powierzchni 10 554 m2 za cenę 3 000 000,00 zł
- d) W dniu 30.07.2024r. spółka Domesta na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 8364/2024 dokonała zakupu gruntu działki nr 267/51 w Gdańsku Klukowo o łącznej powierzchni 1 288 m2 za cenę 682 640,00 zł.
- e) W dniu 30.10.2024r. spółka Domesta na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 10907/2024 dokonała zakupu gruntu działek nr 38 oraz 34/6 w Gdańsku przy ul. Rakoczego o łącznej powierzchni 4 264 m2 za cenę 4 600 003,20 zł.
- f) W dniu 16.12.2024r. Zarząd Spółki Domesta podjął uchwałę nr 3/12/2024 w sprawie emisji obligacji serii C, na następujących warunkach:
 - 1. Oznaczenie serii: C,
 - 2. Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, przy czym nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego;
 - 3. Liczba oferowanych Obligacji wyniesie nie więcej niż 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk przez Zarząd Emitenta najpóźniej na trzy Dni Robocze poprzedzające Dzień Emisji.;

5. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę ustaloną w drodze book buildingu ze zbioru (4,8%; 4,9%; 5,00%), z zastrzeżeniem (i) postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży, (ii) zmiany wskaźnika referencyjnego;

6. Obligacji będą niezabezpieczone;

7. Firmą inwestycyjną pośredniczącą przy ofercie Obligacji będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;

8. Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;

9. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji.

- g) W dniu 30.12.2024r. Zarząd Domesta sp. z o.o. powziął informację o śmierci Pana Jerzego Ryszarda Znanińskiego, wspólnika oraz członka Rady Nadzorczej Spółki. Pan Jerzy Ryszard Znaniński pełnił funkcję Członka Rady Nadzorczej od dnia 27 listopada 2001 roku. Po śmierci Pana Jerzego Ryszarda Znanińskiego w składzie Rady Nadzorczej spółki Domesta pozostało 3 członków, co spełniło wymóg dotyczący minimalnego składu Rady Nadzorczej w spółce określony w art. 215 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz w § 15 ust. 1 Umowy Spółki a Rada Nadzorcza Spółki jest zdolna do podejmowania wszelkich czynności przewidzianych przez prawo oraz Umowę.

Inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym

- a) W dniu 14.01.2025r. spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup samochodu osobowego Volkswagen Tiguan, nr umowy leasingowej 6706907-1225-00896;
- b) W dniu 15.01.2025r. spółka zawarła 2 umowy leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup 2 samochodów osobowych Skoda Kodiaq, nr umów leasingowych 6706907-1224-39406 oraz 6706907-1224-39404;
- c) W dniu 16.01.2025r. Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 50/2025 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii C spółki Domesta sp. z o.o.
- d) W dniu 20.01.2025r. w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. dokonano ostateczny rozrachunek Obligacji serii C wyemitowanych przez Domesta sp. z o.o. na następujących warunkach:
- 1) Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji: od 16 grudnia 2024 roku 10 stycznia 2025 roku
 - 2) Data przydziału obligacji: 20 stycznia 2025r.
 - 3) Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją: 30.000 sztuk
 - 4) Stopa redukcji: 47,68
 - 5) Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 30.000 sztuk

6) Cena, po jakiej instrumenty finansowe były obejmowane: 1.000 zł

7) Wartość nominalna instrumentów finansowych: 1.000 zł

8) Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją: 143

9) Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 132

10) Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu:

Emitent przydzielił Obligacje jednemu podmiotowi powiązanemu z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, którym była firma inwestycyjna świadcząca na rzecz Emitenta usługę oferowania Obligacji;

11) Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję: nie dotyczy

12) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów: Koszty emisji zostaną podane w sprawozdaniu finansowym Emitenta. Koszty emisji obligacji ujmowane są w części działalności finansowej emitenta zgodnie z zasadami wyceny w skorygowanej cenie nabycia. Koszty te rozłożone są w czasie i księgowane są proporcjonalnie do wysokości kapitału obligacji. Amortyzacja obligacji koryguje natomiast każdorazowo zobowiązania (zadłużenie z tytułu obligacji) o wartość spłaty kapitału.

- e) W dniu 27.01.2025r. Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 74/2025 w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii C spółki Domesta sp. z o.o. określając pierwszy dzień notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 30.000 (trzydzieści tysięcy) obligacji na okaziciela serii C spółki Domesta sp. z o.o., o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLDMEST00027 na dzień 29.01.2025r.
- f) W dniu 11.02.2025r. spółka Domesta sp. z o.o. dokonała przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii B (kod ISIN: PLDMEST00019) na żądanie Emitenta poprzez obniżenie wartości nominalnej każdej obligacji z 1000,00 (jeden tysiąc) złotych na 600,00 (sześćset) złotych, tj. o kwotę wynoszącą 400,00 (czterysta) złotych. Łączna wartość przedterminowego częściowego wykupu wyniosła 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych. Dodatkowo Spółka wypłaciła premię w wysokości 3,00 (trzy) złotych na każdą obligację. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. Podstawę przedterminowego wykupu obligacji na żądanie Emitenta stanowił punkt 15 Warunków Emisji Obligacji.
- g) W dniu 13.02.2025r. została zawarta dokumentowana aktem notarialnym Repertorium A nr 600/2025 umowa sprzedaży udziałów od osób fizycznych, spadkobierców zmarłego wspólnika Spółki Domesta sp. z o.o. Pana Jerzego Ryszarda Znanińskiego. Nabycie nastąpiło w wykonaniu przysługującego pozostałym wspólnikom Spółki Domesta prawa pierwokupu udziałów w kapitale zakładowym Spółki, w proporcjach ustalonych w przywołanej powyżej umowie sprzedaży. Wartość nominalna każdego z nabytych udziałów wyniosła 8.000,00 zł a warunki umowy nie odbiegały od standardów rynkowych stosowanych w podobnych umowach. W ramach w/w umowy sprzedaży udziałów wspólnicy Spółki Domesta nabyli udziały w następujących proporcjach: Inpro S.A. 47 udziałów, Przemysław Krzysztof Maraszek 19 udziałów, Zygmunt Mulewski 6 udziałów.

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 odroczonymi 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 postępem 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, które Domesta pozyskała w roku bilansowym.

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. Istotne zmiany w wartościach stóp procentowych negatywnie przełożyły się na wzrost kosztów finansowych prowadzonej przez Spółkę działalności. 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 ściągальności. 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 Spółki dzięki wieloletniemu doświadczeniu wypracował umiejętność skutecznego nabywania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, co potwierdzają transakcje zakupowe w roku bilansowym. Spółka 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 wzmacnianie 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 w kolejnych okresach, powodując spadek popytu na nowe mieszkania osób, które planowały finansować zakup nieruchomości kredytem bankowym w roku 2024.

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 2024 roku bardzo dobre 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

A blue ink signature of Przemysław Maraszek.

Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu

A blue ink signature of Marcin Niklas.

Marcin Niklas
Wiceprezes Zarządu

