



**Sprawozdanie z działalności  
„Domar” S.A.  
Wielkopolskiej Spółki  
Handlowo-Usługowej  
w Poznaniu  
za 2019 rok**

Poznań, 30 marca 2020

**Podstawowe informacje dotyczące Domar S.A.**  
**Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu.**

1. Adres siedziby: 60-479 Poznań, ul. Strzeszyńska 35/37.
2. Forma prawna: spółka akcyjna, zarejestrowana w Sądzie Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000056346
3. Kapitał zakładowy: 519 078 PLN – w całości opłacony.
4. Podstawowa działalność Spółki:
  - sprzedaż detaliczna mebli i sprzętu oświetleniowego oraz pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach,
  - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.
5. Zakres terytorialny działalności – Poznań, Mosina, Oborniki, Śrem, Środa Wlkp., Szamotuły, Września.
6. Skład Zarządu w sprawozdawczym roku:  
01.01.2019-22.05.2019  
Barbara Hamrol –Prezes Zarządu  
Marzena Maćkowiak-Członek Zarządu  
Krzysztof Operacz-Członek Zarządu  
23.05.2019-31.12.2019  
Marek Operacz-Prezes Zarządu  
Marzena Maćkowiak-Członek Zarządu  
Krzysztof Operacz-Członek Zarządu
7. Według stanu na 31 grudnia 2019 Spółka prowadziła sprzedaż detaliczną w 4 sklepach:
  - w 2 wielobranżowych pawilonach, w zakresie branż: AGD, RTV, meble, art. elektrotechniczne i art. dekoracyjne,
  - w 2 salonach meblowych, spośród których najważniejszym dla wizerunku i wyników Spółki jest Centrum Meblowe przy ul. Szczawnickiej 4 w Poznaniu o powierzchni ca. 4 tys. m<sup>2</sup>,Łączna powierzchnia handlowa, którą dysponowała Spółka na koniec 2019 roku to 5 250 m<sup>2</sup> w obiektach będących własnością oraz współwłasnością Spółki.

**Sprawozdanie z działalności za 2019 rok**  
**„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Uługowej w Poznaniu**

---

8. Powierzchnia biurowa, magazynowa oraz handlowo - usługowa przeznaczona na wynajem na 31.12.2019r. wynosi 23.980 m<sup>2</sup>, z czego:
- około 4.100 m<sup>2</sup> stanowi powierzchnia biurowa, w dwóch budynkach - w Poznaniu przy ul. 27 Grudnia 17/19 i przy ul. Strzeszyńskiej 35/37,
  - około 16 200 m<sup>2</sup> to powierzchnia magazynowa w obiektach w Poznaniu przy ul. Strzeszyńskiej 35/37 i ul. św. Michała 77a,
  - 760 m<sup>2</sup> stanowi powierzchnia pawilonu w Środzie Wlkp.,
  - 550 m<sup>2</sup> to powierzchnia pawilonu w Poznaniu, przy ul. Warszawskiej 98/100,
  - 100 m<sup>2</sup> to część powierzchni pawilonu handlowego w Mosinie,
  - 240 m<sup>2</sup> to powierzchnia 10 szt. garaży (6 garaży po 30 m<sup>2</sup> i 4 garaże po 15 m<sup>2</sup>), część zakupionych w trakcie sprawozdawczego roku, zlokalizowanych w Centrum Logistycznym i przeznaczonych na wynajem,
  - 290 m<sup>2</sup> to powierzchnia pawilonu w Obornikach Wlkp.,
  - 480 m<sup>2</sup> to powierzchnia pawilonu we Wrześni,
  - 400 m<sup>2</sup> to powierzchnia pawilonu w Szamotułach,
  - 860 m<sup>2</sup> to powierzchnia pawilonu w Poznaniu przy ul. Szczawnickiej 4
9. Powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to nieruchomości gruntowa wraz z budynkiem – pawilonem handlowym o powierzchni użytkowej budynku ca. 200 m<sup>2</sup> w Środzie Wlkp. przy ul. Hallera 9.

**Istotne zdarzenia, które miały miejsce w sprawozdawczym roku, wywierające wpływ na funkcjonowanie i wyniki Spółki w 2019 oraz na jej przyszłość.**

1. Istotnym problemem Spółki były niezadawalające wyniki sieci detalicznej. Zatem Zarząd koncentrował działania na:
- a) intensyfikacji przychodów poszczególnych sklepów, poprzez:
    - doskonalenie oferty towarowej oraz uatrakcyjniania ekspozycji,
    - podniesienie umiejętności sprzedażowych sprzedawców (podwyższenie standardów obsługi klienta oraz pogłębienie znajomości produktów),
    - podwyższaniu motywacji finansowej pracowników sieci detalicznej,
    - prowadzenie działań promocyjnych i reklamowych, w tym wykorzystywanie mediów społecznościowych (Facebook, Instagram),
  - b) weryfikacji sieci detalicznej i ocenie perspektyw racjonalnego funkcjonowania poszczególnych sklepów – przeprowadzone po uprzedniej realizacji powyższych działań.
2. W wyniku weryfikacji zostały zlikwidowane następujące sklepy:
- w Szamotułach przy ul. Sportowej,
  - w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Hallera 9.
- Obiekt w Szamotułach Zarząd przeznaczył na wynajem natomiast obiekt w Środzie Wlkp. na sprzedaż.

**Sprawozdanie z działalności za 2019 rok**  
**„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu**

---

Ponadto w dniu 31.12.2019r. została zakończona działalność handlowa w sklepie przy ul. Racjonalizatorów 3 w Poznaniu.

3. Od czerwca Spółka intensyfikowała działania dla rozwoju sprzedaży on-line, zarówno przez sklep internetowy, jak również przez portale sprzedażowe, uznając te działania za szansę na wypracowanie kolejnego, racjonalnego obszaru aktywności .
4. W trakcie sprawozdawczego roku Spółka wynajęła część powierzchni (tj. 860m<sup>2</sup>) w Salonie Meblowym w Poznaniu przy ul. Szczawnickiej 4 – zmniejszając przy tym powierzchnię handlową oraz wynajęła powierzchnię magazynową przy ul. Michała 77 w Poznaniu (tj. 1150m<sup>2</sup>) – likwidując magazyn wewnętrzny obsługujący do tej pory sieć detaliczną Domar i jednocześnie rezygnując ze świadczenia usługi magazynowania w tym obiekcie. Ponadto Spółka wynajęła pawilon handlowy w Obornikach Wlkp. oraz w grudniu 2019 roku podpisała umowę na wynajem części pawilonu w Szamotułach (tj. 140 m<sup>2</sup>).
5. Z zastrzeżeniem braku najemcy na IV piętro biurowca w Poznaniu przy ul. 27 Grudnia 17/19 oraz pawilonu we Wrześni i części pawilonu w Szamotułach (tj. 250 m<sup>2</sup> po zlikwidowanym sklepie) - podobnie jak w poprzednich latach - w obiektach Spółki miało miejsce prawie 100% zagospodarowanie najmem powierzchni magazynowej i biurowej.
6. Kontynuowano prace związane z realizacją w biurowcu w Poznaniu, ul. 27 Grudnia 17/19 projektu dostosowania obiektu do postanowień Komendy Straży Pożarnej, przy równoczesnym podnoszeniu jego standardu – szczególnie IV piętra biurowca: wyposażonego w roku 2019 w wentylację mechaniczną oraz częściowo w instalację klimatyzacji.
7. Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące COVID-19 (koronawirusa). W pierwszych miesiącach 2020 r., wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, zwłaszcza w Europie , a jego negatywny wpływ objął wiele krajów. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, wydaje się, że negatywny wpływ na handel światowy, w tym na gospodarkę polską i w konsekwencji na Spółkę może być poważniejszy niż pierwotnie przewidywano. Skala tego wpływu jest obecnie niemożliwa do racjonalnego oszacowania.

Z pewnością istnieje duża niepewność dostaw, rynków zbytu, cen towarów, a także kondycji zwłaszcza małych podmiotów gospodarczych.

Ewentualny, bardzo trudny do przewidzenia wpływ został przez Zarząd uwzględniony w planie na 2020 rok, którego podstawowe założenia, prognozujące zmniejszenie przychodów jednostki, obniżenie niektórych kosztów oraz utworzenie odpisu z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych i w konsekwencji przewidywany wynik finansowy za 2020 rok – stanowi część sprawozdania z działalności Spółki.

## **8. Przychody Spółki**

W sprawozdawczym roku z tytułu **sprzedaży towarów i świadczenia usług** Spółka osiągnęła przychody w kwocie netto 12 260 142,46 zł. co stanowi 103,29% przychodów ubiegłorocznych.

Przychody netto z tytułu **sprzedaży towarów** to 6 531 223,08 zł., (94,19 % roku poprzedniego) a wartość uzyskanej marży handlowej wynosi 1 679 017,19 (97,06% roku poprzedniego) zł. przy wskaźniku marży 25,71%.

Przyczyną zmniejszenia przychodów z tytułu sprzedaży towarów jest zmniejszenie sieci detalicznej Spółki.

W sprawozdawczym roku - Spółka uzyskała ponadto przychody z tytułu:

- **sprzedaży ratalnej** w wysokości 29 469,83 zł.,
- **pozostałych usług handlowych** w kwocie 24 714,72 zł.,
- **usług magazynowania** w kwocie 113 437,15 zł.,
- **usług telekomunikacyjnych** w kwocie 2 475,66 zł.,
- **sprzedaży usług transportowych** w kwocie 133 781,05 zł.

**Przychody Spółki z tytułu świadczenia usługi wynajmu powierzchni biurowej i magazynowej** wyniosły 5 232 098,03 zł. co stanowi 117,06% przychodów ubiegłorocznych, przy sukcesywnej poprawie wykorzystania potencjału Spółki w tym zakresie i uzyskaniem zadawalającego rezultatu na koniec roku, z zastrzeżeniem nie wynajęcia IV piętra biurowca w Poznaniu, przy ul. 27 Grudnia 17/19 oraz pawilonów we Wrześni i w Szamotułach.

Zasadniczy udział w wartości tych przychodów stanowią opłaty czynszowe w kwocie 4 501 129,79 zł.

	Czynsze			
	2019	struktura	2018	dynamika
P-ń, 27 Grudnia	1 131 487,22	25,14%	766 078,85	147,70%
P-ń, Strzeszyńska	2 008 118,88	44,61%	1 885 919,41	106,48%
P-ń, Racjonalizatorów	113 039,89	2,51%	111 796,99	101,11%
P-ń, Michała	358 601,68	7,97%	344 884,80	103,98%
P-ń, Warszawska	281 440,16	6,25%	278 423,56	101,08%
P-ń, Szczawnicka	173 890,01	3,86%	2 100,00	8280,48%
Mosina	46 452,16	1,03%	56 208,60	82,64%
Środa	334 886,08	7,44%	328 959,09	101,80%
Oborniki	29 483,00	0,66%	0,00	0,00%
Staniszów	18 690,72	0,42%	18 599,10	100,49%
Sklep 16	4 400,00	0,10%		
Sklep 18	640,00	0,01%		
	<b>4 501 129,79</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 792 970,40</b>	<b>118,67%</b>

**Sprawozdanie z działalności za 2019 rok**  
**„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu**

---

Ponadto - w sprawozdawczym roku - Spółka uzyskała:

- **przychody finansowe** w kwocie 19 815,84 zł. - stanowiące odsetki naliczone od przeterminowanych należności, a także odsetki z oprocentowania środków na rachunkach bankowych,
- **pozostałe przychody operacyjne** w kwocie 57 093,05 zł. pozyskane między innymi ze zniesienia odpisów aktualizujących należności w związku z ich spłatą , ze sprzedaży wyposażenia, a także opłat licencyjnych, ze zwrotów kosztów postępowania spornego oraz z tytułu odszkodowania za straty losowe.

**Bariery oraz zagrożenia, występujące w realizacji zadań.**

W związku z omówionym wyżej dobrym poziomem wynajmu powierzchni biurowej i magazynowej oraz handlowej przy dotychczasowej stabilnej współpracy z najistotniejszymi najemcami - należy uznać, że w tym zakresie w Spółce nie występowały w sprawozdawczym roku istotne bariery i zagrożenia, z zastrzeżeniem konieczności podwyższania standardu wynajmowanej powierzchni.

W zakresie sprzedaży detalicznej podstawowe bariery i ograniczenia były spowodowane niezadawalającym popytem na towary, przy bardzo trudnej konkurencji.

**Stopień uzależnienia Spółki od dostawców towarów oraz najemców powierzchni biurowej i magazynowej.**

Spółka stosuje – zarówno w działalności handlowej jak również usługowej – racjonalną dywersyfikację dostawców towarów oraz najemców powierzchni biurowej i magazynowej, przy istotnej ich stabilizacji, ograniczającej ryzyko współpracy.

**Zapasy towarowe.**

Stan zapasów towarowych w cenach zakupu netto na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 1 691 238,07 zł., co oznacza jego zmniejszenie w stosunku do stanu na dzień 31.12.2018 roku, o kwotę 400 511,11 zł. (netto) i co jest konsekwencją skutecznej wyprzedaży zapasów zlikwidowanych sklepów.

Spółka prowadziła bieżące działania w zakresie kształtowania cen detalicznych, uwzględniające zapasy asortymentowe, aktualną sytuację rynkową oraz działania konkurentów.

**Działania marketingowe na rzecz aktywizacji działalności handlowej i usługowej Spółki.**

W zakresie handlu działania marketingowe koncentrowały się na następujących przedsięwzięciach.

1. Całoroczna, cykliczna promocja sprzedaży mebli we wszystkich sklepach Spółki pod nazwą „Mebloszok”, prowadzona z inicjatywy Spółki przy finansowym wsparciu producentów meblowych.

**Sprawozdanie z działalności za 2019 rok**  
**„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu**

---

2. Promocja sklepu internetowego Szczawnicka.pl oraz jego stacjonarnego odwzorowania – Centrum Meblowego Domar przy ul. Szczawnickiej 4 poprzez działania:
  - a. SEO – pozycjonowanie strony
  - b. ADS Google – reklamy w Google oraz sieci powiązanej z Google
  - c. ADS Facebook – reklamy wizerunkowe oraz reklamy produktowe
  - d. Porównywarki – Ceneo i Google Merchant Center – prezentacja cen produktów
  - e. Allegro – prezentacja oferty mebli, sprzętu RTV i AGD
3. Reklama na nośniku wielkoformatowym – szczyt 4pietrowego bloku vis a vis Castroramy
4. Reklama w formie umieszczania sponsorowanych artykułów w portalach:
  - a. epoznan.pl
  - b. wp.pl
  - c. onet.pl
5. Mailing do grupy klientów posiadających pocztę w grupie onet
6. Współuczestnictwo w akcjach promocyjnych - cyklicznie prowadzonych przez dostawców Spółki zarówno w zakresie branży meblowej, jak również branży AGD i RTV.

Działania aktywizujące usługę wynajmu powierzchni koncentrowały się na:

- bezpośrednich kontaktach przedstawicieli Spółki z potencjalnymi zainteresowanymi,
- aktywnych kontaktach z najlepszymi biurami nieruchomości, działającymi w Poznaniu oraz w terenie,
- zamieszczeniu ogłoszeń o wolnej powierzchni na poszczególnych obiektach oraz w sieci internetowej (strona internetowa, media społecznościowe, OLX i Gratka).

Koszt ogólnych wydatków poniesionych na reklamę publiczną wyniósł 179 331,72 zł. - co oznacza 138,12% wydatków ubiegłorocznych.

**Prace remontowe i inwestycyjne.**

W sprawozdawczym roku poniesiono koszty remontów wraz z materiałami remontowymi w kwocie 233 706,32 zł. Na kwotę tą składają się prace wykonane w:

- a) Centrum Logistycznym w Poznaniu, przy ulicy Strzeszyńskiej 35/37, a dotyczące:
  - wymiana zniszczonej trylinki stanowiącej podjazd pod magazyn o pow. ok 150m<sup>2</sup>,
  - wymiana oświetlenia na ledowe na korytarzach biurowca,
  - kolejne naprawy posadzki w wynajmowanych magazynach;

**Sprawozdanie z działalności za 2019 rok**  
**„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu**

---

- b) Centrum Meblowym w Poznaniu, przy ul. Szczawnickiej 4:
- wymiana przyłącza sieci ciepłej do budynku,
  - wymiana niesprawnej części instalacji kanalizacji deszczowej i sanitarnej,
  - naprawy instalacji elektrycznej,
  - drobne prace budowlane – usprawniające organizację części magazynowej w sklepie;
- c) biurowcu w Poznaniu przy ulicy 27 Grudnia 17/19, a obejmujące:
- remont barierki na bocznej klatce schodowej,
  - remont pokoju nr 501 na V piętrze;
- d) inne prace np. wymiana okna w magazynie Najemcy przy ul. Michała 77 w Poznaniu, prace remontowe prowadzone w pawilonie handlowym przy ul. Racjonalizatorów 4 w Poznaniu, którego Domar S.A. jest współwłaścicielem.

W sprawozdawczym roku poniesiono nakłady inwestycyjne na majątku trwałym w kwocie 1 385 431,43 zł. Nakłady te wchodziły w skład:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. działań zwiększających wartość środków trwałych, rozliczonych w roku sprawozdawczym na kwotę: | 1 721 649,37zł. |
| w tym:   |                 |
| • trwałe wydzielenie powierzchni magazynowej<br>Poznań, ul. Szczawnicka 4                        | 416 920,06zł.   |
| • dostosowanie budynku do przepisów p.poż oraz ulepszenie<br>Poznań, ul. 27 Grudnia 17/19        | 1 304 729,31zł. |
| 2. środków trwałych w budowie łącznie:   | 33 900,00 zł.   |
| w tym:   |                 |
| • projekt instalacji hydrantowej<br>Poznań, Michała 77   | 8 500,00 zł.    |
| • prace związane z rozbudową rampy<br>Poznań, Szczawnicka 4                                      | 25 400,00 zł.   |

Ponadto nastąpiły zwiększenia na środki transportu, które wynoszą: 92 826,03 zł.

Spółka zakupiła samochód osobowy KIA Sportage w ramach leasingu operacyjnego z wpłatą własną (wartość netto opłaty wstępnej plus 50% nieodliczonego VAT-u to kwota 41 771,70 zł.). Samochód użytkowany przez spółkę na podstawie leasingu operacyjnego jest dla celów bilansowych wykazywany jak leasing finansowy.

Wartości początkowa ST w leasingu wynosi: 92 826,03 zł.



**Koszty Spółki za 2019 rok**

Realizując zadania w zakresie sprzedaży towarów i usług, Spółka poniosła koszty na ogólną wartość 12 175 597,69 zł., z czego 4 852 205,29 zł. jest kosztem zakupu sprzedanych towarów. Pozostałą wartość w kwocie 7 323 392,40 zł. stanowią:

- **koszty rodzajowe** działalności operacyjnej 7 156 252,18 zł.,
- **pozostałe koszty operacyjne**, które wynoszą 165 632,46 zł. a obejmują między innymi aktualizację wartości zapasów, odpisy aktualizujące należności, koszty naprawy elewacji ze środków z odszkodowania, koszty postępowania spornego, wartość majątku utraconego w wyniku zdarzeń losowych oraz wartość zlikwidowanego majątku obrotowego i inne.
- **koszty finansowe** w kwocie 1 507,76 zł., które dotyczą odsetek z tytułu przeterminowanych zobowiązań.

Spółka w ciągu całego roku nie korzystała z kredytów bankowych.

Wśród wyżej wymienionych kosztów najwyższą wartością są koszty rodzajowe działalności operacyjnej, na którą składają się następujące pozycje.

**1. Koszty związane z zatrudnieniem pracowników oraz osób zatrudnionych na umowę zlecenie** w kwocie 2 995 263,12 zł., a w tym:

- wynagrodzenia ze stosunku pracy w kwocie 2 287 062,84 zł.,
- pozostałe wynagrodzenia w kwocie 224 617,12 zł.,
- składki z tytułu ubezpieczeń społecznych w kwocie 402 833,94 zł.
- składka podstawowa w kwocie 26 983,00 zł. do Pracowniczego Programu Emerytalnego, którym pracownicy Spółki są objęci od 1 czerwca 2006 roku,
- inne świadczenia na rzecz pracowników w kwocie 13 766,22 zł.,
- odpis za Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych 40 000,00 zł..

**2. Zużycie materiałów, energii elektrycznej, c.o. i gazu**, którego łączny koszt wynosi 813 971,95 zł. i składa się z:

- Zużycia paliwa, energii elektrycznej, opału i c.o. w kwocie 675 410,07 zł.
- zużycia materiałów w kwocie 138 561,88 zł.

**3. Podatki i opłaty** w kwocie 1 472 990,65 zł. z czego:

- podatek od nieruchomości to koszt w wysokości 801 110,17 zł., ( w tym spłata podatku należnego za rok 2018 w odniesieniu do budowli tj. myjni samochodowej 11 260,00 zł.),
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów to koszt w wysokości 453 933,16 zł.,
- opłata z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej w Poznaniu przy ul. 27 Grudnia 17/19 to koszt w wysokości 192 822,00 zł.,
- PFRON 20 878,00 zł.
- inne opłaty 4 257,32 zł.,

**Sprawozdanie z działalności za 2019 rok**  
**„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu**

---

4. **Usługi obce** to koszt 1 398 422,54 zł., na który składają się następujące pozycje:

– koszty remontów	226 941,32 zł.
– pozostałe usługi obce (m. in. informacje handlowe, ogłoszenia, obsługa informatyczna, badanie bilansu, usługi księgowo i kadrowe)	373 877,00 zł.
– koszty czynszów	78 374,00 zł.
– koszty napraw i konserwacji	107 793,27 zł.
– koszty ochrony obiektów i monitoringu	172 144,14 zł.
– koszty łączności	32 890,40 zł.
– koszty wywozu nieczystości, śmieci, ścieków	153 769,12 zł.
– prowizje bankowe, prowizje od kart płatniczych, inkaso	31 396,16 zł.
– nadzory i ochrona ppoż.	13 520,86 zł.
– koszty transportu	207 716,27 zł.

5. **Pozostałe koszty rodzajowe** w kwocie 246 838,02 zł. to omówione wcześniej koszty reklamy (179 331,72 zł.) oraz koszty ubezpieczenia Spółki, podróży służbowych i inne - na łączną kwotę 67 506,30 zł.

6. **Amortyzacja** to koszt 228 765,90 zł.

Poziom kosztów ponoszonych przez Spółkę z poszczególnych tytułów potwierdza realizowaną od lat racjonalizację wszystkich działań, z zastrzeżeniem, że wzrost kosztów transportu, reklamy oraz pozostałych usług obcych wiąże się z rozwojem sprzedaży internetowej.

#### **Zatrudnienie w Spółce i jego struktura.**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku zatrudnienie w Spółce wynosi 29,50 etatu i 35 osób.

Wśród pracowników:

- 46% stanowią osoby do 50 roku życia,
- 66% zatrudnionych to kobiety,
- 69% zatrudnionych to osoby zatrudnione na czas nieokreślony.

#### **Wynik finansowy Spółki**

Wynik finansowy Spółki za 2019 rok to 161 453,66 zł. zysku brutto. Po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych zysk netto wyniósł 121 483,66 zł.

Podstawowe wskaźniki finansowe w roku 2019 w porównaniu do wskaźników osiągniętych w minionym roku przedstawiają się następująco:

**Sprawozdanie z działalności za 2019 rok**  
**„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu**

Treść		Rok 2019	Rok 2018
1	<b>Rentowność majątku</b>		
	wynik netto	121 483,66	142 317,24
	<hr/>	= 1,30%	= 1,62%
	Aktywa	9 362 272,46	8 773 586,30
2	<b>Rentowność kapitału własnego</b>		
	wynik netto	121 483,66	142 317,24
	<hr/>	= 1,77%	= 2,12%
	Kapitał	6 848 240,87	6 726 757,21
3	<b>Rentowność netto sprzedaży</b>		
	wynik netto	121 483,66	142 317,24
	<hr/>	= 1,01%	= 1,20%
	przychody netto	12 067 199,52	11 829 842,63
4	<b>Wskaźnik płynności</b>		
	aktywa obrotowe	3 478 896,91	4 115 485,39
	<hr/>	= 1,61	= 2,67
	zobowiązania krótkoterminowe	2 161 219,55	1 541 891,44
5	<b>Szybkość spłaty należności w dniach</b>		
	średnie należności x 365	365 382,76 x 365,00	350 295,27 x 365,00
	<hr/>	= 11,05	= 10,81
	przychody netto	12 067 199,52	11 829 842,63
6	<b>Szybkość spłaty zobowiązań w dniach</b>		
	średnie zobowiązania x 365	847 739,07 x 365,00	939 384,45 x 365,00
	<hr/>	= 26,19	= 29,17
	Koszty	11 815 514,53	11 753 990,71
7	<b>Szybkość obrotu zapasów w dniach</b>		
	średnie zapasy x 365	1 891 493,63 x 365,00	2 333 709,83 x 365,00
	<hr/>	= 58,43	= 72,47
	Koszty	11 815 514,53	11 753 990,71
8	<b>Udział kapitału własnego w finansowaniu działalności</b>		
	kapitał własny	6 848 240,87	6 726 757,21
	<hr/>	= 73,15%	= 76,67%
	Pasywa	9 362 272,46	8 773 586,30

## **Sprawozdanie z działalności za 2019 rok** **„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu**

---

Wskaźniki rentowności majątku, kapitału własnego oraz wskaźnik rentowności sprzedaży netto wykazały na dzień 31.12.2019 r. wartości dodatnie i wynoszą odpowiednio 1,30%, 1,77% i 1,01% i są niższe w porównaniu do roku poprzedniego. Na obniżenie wskaźników rentowności w roku 2019 wpłynęło głównie osiągnięcie niższego zysku netto w porównaniu z rokiem 2018.

Wskaźnik płynności, określający zdolność Spółki Domar S.A. do regulowania zobowiązań ukształtował się na niższym poziomie w stosunku do roku poprzedniego o 1,06 punktu procentowego i wynosi 1,61% na 31.12.2019 r.

Szybkość spłaty należności w roku 2019 wynosi 11 dni i nie uległa zmianie w stosunku do poprzedniego roku, natomiast okres regulowania zobowiązań zmniejszył się o 3 dni i wynosi w 2019 roku 26 dni.

Cykl rotacji zapasów w roku 2019 zmniejszył się w stosunku do roku 2018 o 14 dni i wynosi 58 dni. Udział kapitału własnego w strukturze pasywów na 31.12.2019 wynosi 73,15% i jest niższy w stosunku do stanu na 31.12.2018 o 3,52 punkty procentowe.

### **Instrumenty finansowe oraz ocena ryzyka tych instrumentów**

Działalność Spółki jest narażona na następujące ryzyka finansowe:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko rynkowe.

#### **Ryzyko kredytowe.**

1. Spółka jest w nieistotnym stopniu narażona na ryzyko kredytowe, ze względu na specyfikę firmy i stosowane zabezpieczenia. Sprzedaż towarów jest kierowana do klientów detalicznych, regulujących należności gotówką w kasie sklepu, kartą płatniczą oraz poprzez operatorów prowadzących sprzedaż ratalną. W transakcjach regulowanych przelewem bankowym, wydanie towaru następuje po wpływie należności na konto Spółki.
2. Należności z tytułu wynajmu powierzchni z reguły są zabezpieczone kaucjami pieniężnymi wpłaconymi przez najemców. Dodatkowym ograniczeniem ryzyka kredytowego jest ostrożny dobór najemców oraz bieżąca windykacja niezapłaconych w terminie należności.

#### **Ryzyko płynności.**

Spółka dba o utrzymanie płynności na bezpiecznym poziomie, negocjując z dostawcami towarów przyznanie Spółce odpowiednich limitów i terminów kredytu kupieckiego, z ich zabezpieczeniem w umowach handlowych.

#### **Ryzyko rynkowe.**

Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych, z którymi jest związane ryzyko walutowe i cenowe. W sprawozdawczym roku Spółka nie korzystała z kredytów bankowych.

**Sprawozdanie z działalności za 2019 rok**  
**„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu**

---

Spółka lokowała nadwyżki środków pieniężnych w sprawdzonych, wiarygodnych bankach, maksymalnie na 3-miesięczne okresy, ze stałym, z góry określonym oprocentowaniem.

Stosowane środki ostrożności skutecznie ograniczają ryzyko instrumentów finansowych.

**Kontrola wewnętrzna.**

Kontrola wewnętrzna w Spółce jest ukierunkowana między innymi na następujące obszary: realizacja zadań planowych, rentowność Spółki oraz poszczególnych obiektów, prawidłowość zapasów towarowych, racjonalność wydatków kosztowych, rzetelność i sumienność gospodarowania powierzonym mieniem, prawidłowość rachunkowa, formalna i merytoryczna udokumentowania poszczególnych zdarzeń gospodarczych, prawidłowość obsługi bankowości elektronicznej.

Kontrola wewnętrzna jest prowadzona przy wykorzystaniu technik informatycznych, z uwzględnieniem przedziałów czasowych (miesiąc, kwartał, półrocze, rok) w stosunku do poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku sprawozdawczego.

**Sprawy sporne.**

Przeciwko Spółce nie jest prowadzona żadna sprawa sądowa. Natomiast - w sprawozdawczym roku - w rozstrzygnięciu pozwu Spółki, zostało wydane przez Sąd postanowienie, ustanawiające drogę konieczną na rzecz Spółki, dla biurowca w Poznaniu, przy ul. 27 Grudnia 17/19.

**Informacja dodatkowa**

- Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju – Spółka nie posiada.
- Udziały własne - Spółka nie posiada.
- Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady) – Spółka nie posiada.

**Plan działalności Spółki na 2020 rok**

Plan na 2020 rok uwzględnia przewidywane skutki epidemii koronawirusa COVID -19, z zastrzeżeniem, że ich trafność jest niemożliwa obecnie do oceny, z uwagi na dynamikę zdarzeń i ich nieprzewidywalność.

**Na 2020 rok przewiduje się przychody netto ze sprzedaży towarów i usług w kwocie zł. 11 310 149,36 zł. przy dynamice 92%. Na przychody te składają się następujące wpływy w cenach netto:**

		% dynamiki
• ze sprzedaży towarów	6.301 tys. zł.	96 %
• z tytułu wynajmu	4.861 tys. zł.	93 %
• z tytułu usług pośrednictwa w sprzedaży detalicznej	10 tys. zł.	34 %
• z tytułu pozostałych usług handlowych	10 tys. zł.	40 %
• z tytułu usług telekomunikacyjnych	0,5 tys. zł.	20 %

**Sprawozdanie z działalności za 2019 rok**  
**„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu**

---

• z tytułu usług magazynowania	7 tys. zł.	6 %
• z tytułu usług transportowych	120 tys. zł.	90 %

Działalność handlowa winna zabezpieczyć przychód z tytułu marży w kwocie 1 620 tys. zł. co oznacza 96% dynamiki, przy planowanym wskaźniku marży netto na poziomie 26% (zmiana struktury asortymentowej).

**Zapasy towarowe**

W zakresie zapasów towarowych – uwzględniając: z jednej strony likwidację w sprawozdawczym roku trzech sklepów oraz przewidywany spadek sprzedaży w sklepach stacjonarnych (ze względu na stan epidemii) , a z drugiej planowany rozwój sprzedaży internetowej, w tym sprzedaży realizowanej w trybie dropschippingu, planuje się dalsze zmniejszenie wartości zapasów towarowych.

Przewiduje się też możliwość pogorszenia struktury zapasów z uwzględnieniem terminu dostaw. W związku z tym:

- przy aktualizacji wartości aktywów niefinansowych na dzień 31.12.2019 roku zostały zastosowane wobec znaczącej grupy zapasów wyższe wskaźniki odpisu aktualizacyjnego od zastosowanego w 2018 roku,
- ponadto w planie na 2020 rok przewidziano konieczność zwiększenia tego odpisu wg. stanu na 31.12.2020 roku.

**Plan kosztów Spółki** przewiduje dalszą dyscyplinę w zakresie poziomu kosztów i kontynuację działań je racjonalizujących.

W planie przewiduje się ogólną wartość kosztów w kwocie 11 318 tys. zł. Na planowaną kwotę składają się następujące pozycje:

- koszty działalności operacyjnej w wysokości 11 197 tys. zł. przy dynamice 93%, z czego kwota 4 681 tys. zł. przy dynamice 96% to wartość sprzedanych towarów w cenach zakupu, natomiast 6 515 tys. zł. to koszty rodzajowe Spółki, przy dynamice 91%,
- koszty finansowe to 1 tys. zł. (dynamika 69%),
- pozostałe koszty operacyjne to kwota 120 tys. zł. (dynamika 72%).

W zakresie działań **remontowych i inwestycyjnych** dotyczących sieci detalicznej Spółki na 2020 rok planowane są działania związane z utrzymaniem dobrego stanu poszczególnych sklepów, uzyskanego dzięki wcześniejszym remontom i modernizacjom.

W zakresie działań remontowych i inwestycyjnych pozostałych obiektów Spółki przewiduje się kontynuowanie działań związanych z podnoszeniem standardu powierzchni na wynajem, przy koncentracji tych działań, podobnie jak w roku sprawozdawczym na:

- biurowcu w Poznaniu przy ulicy 27 Grudnia 17/19,
- Centrum Logistycznym w Poznaniu, przy ulicy Strzeszyńskiej 35/37,

**Sprawozdanie z działalności za 2019 rok**  
**„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu**

---

- w budynku w Poznaniu, przy ulicy Szczawnickiej 4, w zakresie wydzielenia kolejnej powierzchni magazynowej z przeznaczeniem na wynajem,
- oraz pawilonie handlowym w Szamotułach przy ul. Sportowej w celu podziału powierzchni na dwa lokale.

Ponadto Spółka przewiduje w roku 2020 zakup nieruchomości: lokalu użytkowego celem wynajmu.

Prace remontowe i inwestycyjne w biurowcu w Poznaniu, przy ul. 27 Grudnia 17/19 będą kontynuowały proces dostosowania tego obiektu do Postanowienia Komendanta Straży Pożarnej, w zakresie ochrony ppoż., przy równoczesnym podnoszeniu jego standardu.

Dla zapewnienia dalszego pomyślnego rozwoju Spółki - podstawowym celem na rok 2020 jest pełna realizacja omówionego w skrócie wyżej planu przychodów Spółki oraz planu kosztów, przy:

- równoczesnej racjonalizacji działalności handlowej w strukturze Spółki, poprzez poprawę wyniku ekonomicznego sieci detalicznej, z uwzględnieniem zweryfikowania możliwości Spółki w zakresie rozwoju sprzedaży internetowej,
- pozyskaniu najemców na powierzchnię biurową na IV piętrze wspomnianego wyżej biurowca oraz na pawilony we Wrześni i w Szamotułach.

**Planowany wynik finansowy Spółki.**

Realizacja zadań planowych w zakresie przychodów Spółki oraz nie przekroczenie przewidywanego poziomu kosztów pozwoli na osiągnięcie przez Spółkę zysku bilansowego w kwocie 31 590 zł netto powiększonego o zysk w kwocie około 615 tys. zł netto z planowanej sprzedaży nieruchomości w Środzie Wlkp. przy ul. Hallera 11. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży Spółka planuje przeznaczyć na zakup nieruchomości inwestycyjnej, celem zabezpieczenia przyszłych przychodów firmy.

Poznań, dnia 30 marca 2020 roku.