



**Sprawozdanie z działalności
„Domar” S.A.
Wielkopolskiej Spółki
Handlowo-Usługowej
w Poznaniu
za 2020 rok**

Poznań, 30 marca 2021

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

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:

Marek Operacz	Prezes Zarządu
Marzena Maćkowiak	Członek Zarządu
Krzysztof Operacz	Członek Zarządu
7. Według stanu na 31 grudnia 2020 Spółka prowadziła sprzedaż detaliczną stacjonarną w 3 sklepach:
 - w 1 wielobranżowych pawilonie, 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 do września 2020 ca. 4 tys. m², następnie do końca roku 2020 w związku z wydzieleniem lokalu pod wynajem oraz zwiększeniem powierzchni dostawczej powierzchnia handlowa zmniejszyła się do ca. a od września 2020 powierzchnia została zmniejszona do ca. 2,9 tys. m².Łączna powierzchnia handlowa wraz z powierzchnią dostawczą, którą dysponowała Spółka na koniec 2020 roku to ca. 4200 m² w obiektach będących własnością Spółki.
8. Spółka w roku sprawozdawczym prowadziła sprzedaż internetową która dynamicznie w roku sprawozdawczym wzrastała, głównie w wyniku pandemii, wprowadzonemu zakazowi handlu w wielkopowierzchniowych sklepach meblowych naszej konkurencji, co przełożyło się na napływ e-klientów do naszych e-sklepów. Spółka Domar dopasowała się do rozwoju sprzedaży w kanale elektronicznym, zapewniając sobie dostęp do mebli u dotychczasowych dostawców w modelu sprzedaży dropshipping - z bezpośrednią dostawą do klienta końcowego oraz skutecznej polityce marketingowej. W 2020 roku rozpoczęty został proces

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

automatyzacji obsługi klientów. Domar zrealizował obrót w elektronicznych kanałach sprzedaży w kwocie brutto: 5 879 774,87 zł.

9. Powierzchnia biurowa, magazynowa oraz handlowo - usługowa przeznaczona na wynajem na 31.12.2020r. wynosi ca. 25 200 m², z czego:
- około 4.100 m² stanowi powierzchnia biurowa, w dwóch budynkach - w Poznaniu przy ul. 27 Grudnia 17/19 i przy ul. Strzeszyńskiej 35/37,
 - około 16 200 m² to powierzchnia magazynowa w obiektach w Poznaniu przy ul. Strzeszyńskiej 35/37 i ul. św. Michała 77a,
 - 760 m² stanowi powierzchnia pawilonu w Środzie Wlkp.
 - 550 m² to powierzchnia pawilonu w Poznaniu, przy ul. Warszawskiej 98/100,
 - 100 m² to część powierzchni pawilonu handlowego w Mosinie,
 - 240 m² to powierzchnia 10 szt. garaży blaszanych, zlokalizowanych w Centrum Logistycznym przy ul. Strzeszyńskiej,
 - 290 m² to powierzchnia pawilonu w Obornikach Wlkp.,
 - 480 m² to powierzchnia pawilonu we Wrześni,
 - 400 m² to powierzchnia pawilonu w Szamotułach,
 - 1700 m² to powierzchnia pawilonu w Poznaniu przy ul. Szczawnickiej 4
 - 400 m² to powierzchnia pawilonu w Poznaniu przy ul. Racjonalizatorów.

Ponadto w roku sprawozdawczym nastąpiła sprzedaż nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem – pawilonem handlowym o powierzchni użytkowej budynku ca. 200 m² w Środzie Wlkp. przy ul. Hallera 9 za cenę 735 000,00 zł.

Istotne zdarzenia, które miały miejsce w sprawozdawczym roku, wywierające wpływ na funkcjonowanie i wyniki Spółki w 2020 oraz na jej przyszłość.

1. 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. Choć 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.

COVID-19 w roku 2020 miał wpływ oraz ma nadal w roku 2021 na znaczne obniżenie obrotu w sieci detalicznej stacjonarnej - w okresie marzec - kwiecień. Nastąpiło zamknięcie sklepów stacjonarnych w okresie tzw. 1 fali pandemii na okres około półtora miesiąca oraz w okresie tzw. 2 fali nastąpiło zmniejszenie powierzchni handlowej w Poznaniu przy ul. Szczawnickiej 4 do wymaganych przepisami (tj. 2000 m²).

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

Ponadto nasi dostawcy znacznie ograniczyli dostępność towarów, znacznie wydłużyły się terminy dostaw, co wpłynęło negatywnie na obrót detaliczny.

Dostawcy położyli duży nacisk na zaliczki lub natychmiastową zapłatę.

2. Istotnym problemem Spółki było zmierzenie się z tą niewyobrażalną wcześniej sytuacją pandemii COVID-19 i dostosowanie się do nowej sytuacji rynkowej. W związku z zakazem handlu w sklepach wielkopowierzchniowych sklepy zostały dostosowane do obowiązujących przepisów. Przy wejściu do wszystkich obiektów Spółki ustawione zostały punkty dezynfekcji, wprowadzone zostały strefy pracy w reżimie sanitarnym, co zmniejszyło możliwość bezpośredniego kontaktu z klientem. Wydatki na zakupu powyższych środków są w ogólnej wartości kosztem nieistotnym.

Zarząd skupił się na przeprowadzeniu Spółki przez okres pandemii:

- a. poprzez wstrzymanie dostaw z zakupów targowych,
 - b. wprowadzeniu możliwości sprzedaży z ekspozycji w celu zminimalizowania ryzyka utraty płynności, odmrożenia kapitału z towarów w ekspozycji,
 - c. zmiany jakości ekspozycji poprzez wydzielenie strefy OUTLET/WYPRZEDAŻ
 - d. wprowadzeniu możliwości zamawiania towarów w sklepach stacjonarnych w modelu dropshipping od dotychczasowych i nowych dostawców. Dzięki temu osiągnięto znaczną oszczędność czasu, miejsca i zaangażowania fizycznego pracowników w obsługę transportu, magazynowania i przepakowywania mebli dla klientów.
 - e. kontynuowane były działania na rzecz mediów społecznościowych (Facebook, Instagram),
 - f. w największym sklepie Spółki - przy ul. Szczawnickiej 4 - rozpoczęto współpracę z architektem wnętrz i aranżacji stoisk w celu dostosowania dotychczasowych aranżacji do aktualnych trendów w branży meblowej. Przemalowano ściany, doświetlono ekspozycje, zmieniono układy aranżacyjne.
3. Od początku pandemii COVID-19 Zarząd podjął decyzję o konieczności wprowadzenia pracy zdalnej dla pracowników biura i obsługi e-commerce. Zakupiono niezbędny sprzęt, w tym zwłaszcza laptopy, słuchawki z mikrofonami oraz telefony komórkowe. Wprowadzono elektroniczny system wspomagający relacje z Klientami - Thulium. Kontynuowano rozwój platformy Baselinker - automatyzującej procesy obsługi zamówień. Wprowadzono i przeszkolono Pracowników z obsługi systemów do telekonferencji - skype, zoom i meet. Rozpoczęto pracę na plikach i w środowisku Google. Spółka skutecznie przeprowadziła transformację do funkcjonowania w środowisku pracy hybrydowej - praca zdalna i model dotychczasowy.
 4. Na początku pandemii Zarząd uznał za konieczne obniżenie wymiaru czasu pracy pracowników, korzystając w tym zakresie z wprowadzonych przepisów. W dniu 30

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

kwietnia 2020 r. miało miejsce podpisanie Porozumienia pomiędzy przedstawicielami pracowników Domar a Zarządem Spółki dotyczące obniżenia wymiaru czasu pracy pracowników Domar o 3,125% przez okres 3 miesięcy tj. maj, czerwiec i lipiec.

5. Na podstawie kolejno wprowadzanych przepisów o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 i w związku ze spadkiem przychodów Spółka uzyskała dofinansowanie wynagrodzeń pracowników z Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych przez okres 3 miesięcy (zł. 80.953,40) oraz uzyskała ulgę w łącznej kwocie zł. 96.353,26 z tytułu umorzenia 50% składki ubezpieczeniowej przez taki sam okres.
6. W trakcie sprawozdawczego roku Spółka wynajęła kolejną część powierzchni (tj. 860 m²) w Salonie Meblowym w Poznaniu przy ul. Szczawnickiej 4 – zmniejszając przy tym powierzchnię handlową. Ponadto Spółka wynajęła część pawilonu handlowego we Wrześni (ok. 160 m²) oraz dalszą część pawilonu w Szamotułach (tj. 180 m²) oraz około 130 m² powierzchni biurowej na IV piętrze biurowca w Poznaniu przy ul. 27 Grudnia.
7. Na dzień 31.12.2020r pozostaje do wynajmu powierzchnia w Poznaniu przy ul. Racjonalizatorów, część powierzchni w pawilonie handlowym we Wrześni oraz ok. (300 m²) oraz poszczególne pokoje biurowcu w Poznaniu przy ul. 27 Grudnia 17/19. Pozostały wynajem w obiektach Spółki to prawie 100% zagospodarowanie najmem powierzchni magazynowej i biurowej.
8. W związku z sytuacją rozprzestrzeniania się COVID-19 w miesiącach od marca 2020 do maja 2020 Spółka udzieliła szereg obniżek czynszowych lub przesunięć zapłaty za czynsz dla części Najemców. Najistotniejsze obniżki czynszu nastąpiły w stosunku do Teatru Muzycznego (ca zł. 10 tys.), Żalutexu (ca. zł. 8 tys.), Rossmanna (ca. zł. 7.400,-), a przede wszystkim w stosunku do WSiP (ca. 64 tys.) oraz do firmy SPB Services Polska (ca. zł. 52 tys.), która w konsekwencji zagrożeń wynikających z pandemii renegocjowała warunki umowy. W grudniu w związku z brakiem płatności czynszowych wypowiedziano w trybie natychmiastowym umowę najmu pawilonu w Obornikach Wlkp..
W roku sprawozdawczym w związku z pandemią do Spółki nie wpłynęły znaczące wypowiedzenia umów najmu. Dzięki temu przychody Spółki z tytułu czynszów w rozliczeniu całego 2020 roku utrzymały się na poziomie 2019 roku (dynamika 100,80%).
9. W maju nastąpiła sprzedaż nieruchomości w Środzie Wlkp. Uzyskane z tej sprzedaży środki miały zostać przeznaczone na zakup nieruchomości pod wynajem, jednak w obliczu kryzysu gospodarczego Spółka podjęła decyzję o przeznaczeniu środków na ewentualne zabezpieczenie płynności finansowej. Ponadto Spółka ograniczyła planowane inwestycje w roku sprawozdawczym oraz uruchomiła możliwość skorzystania z linii kredytowej w wysokości 1 300 000 PLN.

Dzięki powyższym działaniom Spółka utrzymywała z powodzeniem płynność finansową w całym sprawozdawczym roku.

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

10. Uwzględniając postanowienia ustawy z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych, w tym między innymi art.133 ust 1 – Zarząd zdecydował o dalszym prowadzeniu Pracowniczego Planu Emerytalnego – zgodnie z Umową Zakładową z dnia 20 grudnia 2004 roku wraz z aneksem z dnia 14 maja 2020 roku.

W celu spełnienia warunku umożliwiającego rezygnację z prowadzenia przez Spółkę pracowniczych planów kapitałowych Zarząd zdecydował, że od maja br. składka podstawowa w Pracowniczym Programie Emerytalnym wynosi 3,5% indywidualnego, miesięcznego wynagrodzenia danego pracownika - uczestnika PPE.

Decyzję tą Zarząd podjął po stwierdzeniu, że Spółka spełnia drugi warunek odstąpienia od tworzenia pracowniczego planu kapitałowego – mianowicie uczestnictwo w programie, co najmniej 25% spośród ogółu pracowników; na dzień 30 kwietnia 2020 r. w Spółce zatrudnionych były 31 osób (27,88 etatu), spośród których 19 osób jest uczestnikami Pracowniczego Planu Emerytalnego, prowadzonego wg. powyższej Umowy, co stanowi 61,29% partycypacji.

11. Realizując zobowiązania wynikające z Ustawy z dnia 30 sierpnia 2019 roku o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw w sprawozdawczym roku Spółka podjęła następujące działania.

- a) Na swojej stronie internetowej utworzyła strefę do komunikacji z akcjonariuszami pod nazwą STREFA AKCJONARIUSZY
- b) Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 maja 2020 roku dokonała wyboru podmiotu do prowadzenia elektronicznego rejestru akcjonariuszy, tj. Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie, ul. Puławska 15, 02 – 515 Warszawa, zawierając z nim stosowną umowę.
- c) Zgodnie z dyspozycją art. 16 powyższej Ustawy pięciokrotnie wezwała akcjonariuszy do złożenia dokumentów akcji w Spółce oraz udostępniła informację o wezwaniu na stronie internetowej Spółki w STREFIE AKCJONARIUSZY.
- d) Zgodnie z Umową z BM PKO Bank Polski w aplikacji wspomagającej utworzenie elektronicznego rejestru akcjonariuszy podjęła rejestrację akcjonariuszy, którzy zareagowali na wezwania Spółki.
- e) Na dzień złożenia niniejszego sprawozdania z dniem 1 marca 2021 roku jest utworzony elektroniczny rejestr akcjonariuszy.

12. Ewentualny, bardzo trudny do przewidzenia wpływ pandemii został przez Zarząd uwzględniony w planie na 2021 rok, którego podstawowe założenia, prognozują zmniejszenie przychodów jednostki oraz obniżenie niektórych kosztów i jednocześnie wyższą kosztów medialnych w konsekwencji przewidywany wynik finansowy za 2021 rok jest bardzo ostrożny i stanowi część sprawozdania z działalności Spółki.

Na dzień złożenia sprawozdania w Spółce nie wystąpiły sytuacje mające negatywny wpływ na kontynuację działalności firmy.

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

Przychody Spółki

W sprawozdawczym roku **z tytułu sprzedaży towarów i świadczenia usług** Spółka osiągnęła przychody w kwocie netto 15 643 218,58 zł. co stanowi 127,52% przychodów ubiegłorocznych.

Przychody netto **z tytułu sprzedaży towarów** to 9 866,474,45 zł., (151,07 % roku poprzedniego) a wartość uzyskanej marży handlowej wynosi 2 569 632,02 zł. (153,04% roku poprzedniego) przy wskaźniku marży 26,04%.

Przyczyną zwiększenia przychodów z tytułu sprzedaży towarów jest rozwój sprzedaży prowadzonej przez internet (ok. 48% sprzedaży towarów).

W sprawozdawczym roku - Spółka uzyskała ponadto przychody z tytułu:

- **sprzedaży ratalnej** w kwocie 23 889,98 zł.,
- **pozostałych usług handlowych** w kwocie 8 100,00 zł.,
- **sprzedaż usług magazynowania** w kwocie 1 320,00 zł.,
- **sprzedaży usług transportowych** w kwocie 293 239,29 zł.

Przychody Spółki z tytułu świadczenia usług wynajmu powierzchni biurowej i magazynowej wyniosły 5 456 315,80 zł. co stanowi 104,29% przychodów ubiegłorocznych, przy sukcesywnej poprawie wykorzystania potencjału Spółki w tym zakresie i uzyskaniem dobrego rezultatu na koniec roku, z zastrzeżeniem nie wynajęcia pawilonów we Wrześni i w Poznaniu przy ul. Racjonalizatorów oraz części powierzchni w biurowcu przy ul. 27 Grudnia.

Zasadniczy udział w wartości tych przychodów stanowią opłaty czynszowe w kwocie 4 537 188,27 zł.

	Czynsze			
	2020	struktura	2019	dynamika
P-ń, 27 Grudnia	964 083,91	21,25%	1 131 487,22	85,21%
P-ń, Strzeszyńska	2 005 448,09	44,20%	2 008 118,88	99,87%
P-ń, Racjonalizatorów	119 563,01	2,64%	113 039,89	105,77%
P-ń, Michała	494 189,82	10,89%	358 601,68	137,81%
P-ń, Warszawska	277 447,58	6,11%	281 440,16	98,58%
P-ń, Szczawnicka	186 920,66	4,12%	173 890,01	107,49%
Mosina	37 800,00	0,83%	46 452,15	81,37%
Środa	339 161,12	7,48%	334 886,08	101,28%
Oborniki	48 000,00	1,06%	29 483,00	162,81%
Września	6 566,80	0,14%		
Szamotuły	38 922,54	0,86%		
Staniszów	19 084,74	0,42%	18 690,72	102,11%
Sklep 16			4 400,00	0,00%
Sklep 18			640,00	0,00%
	4 537 188,27	100,00%	4 501 129,79	100,80%

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

- **przychody finansowe** w kwocie 8 043,88 zł. - stanowiące odsetki naliczone od przeterminowanych należności, a także odsetki z oprocentowania środków na rachunkach bankowych,
- **pozostałe przychody operacyjne** w kwocie 1 047 816,65 zł, na które składają się przychody ze sprzedaży majątku trwałego tj. nieruchomości w Środzie Wlkp. za cenę 735 000 zł. oraz wózka widłowego za cenę 6500 zł., dofinansowanie wynagrodzeń oraz zwolnienie ZUS (Tarcza - omówione powyżej w sprawozdaniu) na kwotę 177 306,66 zł., przedawnione zobowiązanie Enea z tytułu rozliczenia lat ubiegłych zakupu energii elektrycznej na obiekcie w Poznaniu przy ul. Michała 77 na kwotę 52 370,94 zł. i inne przedawnienia, zniesienie odpisów aktualizujących należności w związku z ich spłatą oraz odpisów aktualizujących wartość towarów, a także opłaty licencyjne i przychody z tytułu odszkodowania za straty losowe.

Bariery oraz zagrożenia, występujące w realizacji zadań.

Należy uznać, iż pomimo sytuacji w kraju i na świecie związanej z COVID-19 w sprawozdawczym roku zagrożenie to nie wpłynęło istotnie na sytuację ekonomiczną Spółki.

Nadal pozostaje istotna konieczność podwyższania standardu wynajmowanej powierzchni w celu utrzymania pozycji na rynku nieruchomości.

W związku z czasowymi ograniczeniami, takimi jak zakaz handlu czy zmniejszona ilość klientów w sklepach, spółka odnotowała znaczny ubytek ilości odwiedzin w sklepach stacjonarnych. Pomimo tych ograniczeń w całym roku sprawozdawczym uzyskano dodatnią dynamikę obrotu. Dalsze obostrzenia i zakazy handlu mogą stanowić istotną barierę do rozwoju tego obszaru działalności.

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 2020 roku wyniósł 1 524 060 zł., jest to wartość wystarczająca do prowadzenia połączonej działalności handlowej - stacjonarnej i internetowej.

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.
2. Promocja sklepu internetowego Szczawnicka.pl, centrummeblowe.pl oraz sklepdomar.pl oraz jego stacjonarnego odwzorowania – Centrum Meblowego Domar przy ul. Szczawnickiej 4 poprzez działania:
 - a. UX - przebudowa wyglądu i nawigacji w sklepie szczawnicka.pl,
 - b. SEO – pozycjonowanie stron,
 - c. ADS Google – reklamy w Google oraz sieci powiązanej z Google,
 - d. ADS Facebook – reklamy wizerunkowe oraz reklamy produktowe,
 - e. Porównywarki – Ceneo i Google Merchant Center – prezentacja cen produktów,
 - f. Criteo - remarketing dynamiczny, reklamy produktowe,
 - g. Allegro – prezentacja oferty mebli nowych i outlet,
 - h. OLX - wprowadzenie oferty outlet.
3. Reklama na nośniku wielkoformatowym – szczyt 4 piętrowego bloku vis-a-vis Castoramy.
4. Reklama w formie umieszczania spotów reklamowych w autobusach i tramwajach komunikacji MPK Poznań.
5. Rozwój treści tekstowych, graficznych i video na własnym blogu szczawnicka.pl oraz na kanale na YouTube.
6. Mailing do grupy klientów zarejestrowanych w sklepie internetowym szczawnicka.pl.
7. Współuczestnictwo w akcjach promocyjnych - cyklicznie prowadzonych przez dostawców Spółki w zakresie branży meblowej.
8. Reklama w lokalnej prasie, portalu i profilach społecznościowych Facebook i Google dla sklepów w Mosinie, Śremie i Poznaniu.

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 865 298,78 zł. co oznacza 482,51% wydatków ubiegłorocznych (wydatki w 2019 to 179 331,72 zł.)

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

Prace remontowe i inwestycyjne.

W sprawozdawczym roku poniesiono niskie koszty remontów w związku z sytuacją COVID-19 Spółka ograniczała koszty remontów oraz prace budowlane prowadzone w nieruchomościach firmy mają w dużej mierze charakter inwestycyjny. Koszty remontów wraz z materiałami remontowymi wyniosły 28 458,06 zł.

W sprawozdawczym roku poniesiono nakłady inwestycyjne na majątku trwałym w kwocie 415 077,09 zł. oraz rozliczono nakłady poniesione w latach ubiegłych w kwocie 25 400,00 zł. Nakłady te wchodzi w skład:

- | | |
|---|----------------|
| 1. działań zwiększających wartość środków trwałych, rozliczonych w roku sprawozdawczym na kwotę | 393 577,09 zł. |
| w tym: | |
| • wentylacja nawiewno - wywiewna Poznań, ul. Szczawnicka | 14 090,00 zł. |
| • wydzielenie powierzchni pod wynajem Poznań, ul. Szczawnicka 4 | 275 853,03 zł. |
| • podział i adaptacja lokalu w Szamotułach przy ul. Sportowej | 81 134,06 zł. |
| • dostosowanie budynku do przepisów p.poż Poznań, ul. 27 Grudnia 17/19 | 22 500,00 zł. |
| 2. środków trwałych w budowie łącznie: | 21 500,00 zł. |
| stanowiące: | |
| • prace polegające na rozbudowie systemu p.poż w Poznaniu przy ul. Szczawnickiej 4 | |

W omawianym okresie sprawozdawczym rozliczone zostały nakłady z lat ubiegłych tj. z roku 2019:

- | | |
|--|--------------|
| • rozbudowa ramy nr 1 w Poznaniu przy ul. Szczawnickiej (zwiększenie wartości środków trwałych) | 22 100,00 zł |
| • budowa mostka przeładunkowego w Poznaniu przy ul. Szczawnickiej (wliczone bezpośrednio w koszty ze względu na kwotę inwestycji poniżej 10 tys.). | 3 300,00 zł |

Ponadto w roku sprawozdawczym Spółka poniosła nakłady rozliczone bezpośrednio w koszty ze względu na kwotę inwestycji (poniżej 10 tys. zł.) tj.:

- w wysokości 8 931,89 zł we Wrześni przy ul. B. Chrobrego 13 w związku z podziałem lokalu pod wynajem,
- w wysokości 3 300,00 zł na budowę mostka przeładunkowego na rampie nr 1 w budynku w Poznaniu przy ul. Szczawnickiej 4 (kontynuacja prac budowlanych z roku 2019).

Pozostają nierozliczone środki trwałe w budowie z lat ubiegłych (w związku z niezakończoną inwestycją) na kwotę 18 222,31 zł.

Koszty Spółki za 2020 rok

Realizując zadania w zakresie sprzedaży towarów i usług, Spółka poniosła koszty na ogólną wartość 15 756 135,99 zł., z czego 7 296 842,43 zł. jest kosztem zakupu sprzedanych towarów. Pozostałą wartość w kwocie 8 459 293,56 zł. stanowią:

- **koszty rodzajowe** działalności operacyjnej 8 302 742,34 zł.,
- **pozostałe koszty operacyjne**, które wynoszą 152 438,75 zł. a obejmują między innymi koszty zbycia niefinansowych aktywów trwałych (związanych ze sprzedażą nieruchomości w Środzie Wlkp.), odpisane należności nieściągalne, wartość zlikwidowanego majątku obrotowego oraz inne.
- **koszty finansowe** w kwocie 4 112,47 zł., które dotyczą odsetek z tytułu przeterminowanych zobowiązań oraz prowizji bankowych.

Spółka w ciągu całego roku nie korzystała z kredytów bankowych, natomiast uruchomiła linię kredytową przy nowym rachunku bankowym w Alior Bank S.A. kwotę 1 300 000,00 zł. z której Spółka w roku sprawozdawczym nie skorzystała.

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 2 791 469,85 zł., a w tym:
 - wynagrodzenia ze stosunku pracy w kwocie 1 957 748,64 zł.
 - pozostałe wynagrodzenia w kwocie 320 838,23 zł.,
 - składki z tytułu ubezpieczeń społecznych w kwocie 367 620,13 zł.
 - składka podstawowa w kwocie 32 495,12 zł. do Pracowniczego Programu Emerytalnego, którym pracownicy Spółki są objęci od 1 czerwca 2006 roku,
 - inne świadczenia na rzecz pracowników w kwocie 12 767,73 zł.,
 - odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych 100 000,00 zł..
2. **Zużycie materiałów, energii elektrycznej, c.o. i gazu**, którego łączny koszt wynosi 1 029 378,18 zł. i składa się z:
 - Zużycia paliwa, energii elektrycznej, opału i c.o. w kwocie 923 348,74 zł. (w tym kwota ok. 120 tys. tytułem korekt od Enea za rozliczenie lat ubiegłych zużycia energii elektrycznej i dystrybucji na obiekcie w Poznaniu przy ul. Michała 77, część tej kwoty w wysokości 52 370,94 zł. w związku z przedawnieniem zobowiązania została wpisana w pozostałe przychody operacyjne)
 - zużycia materiałów w kwocie 106 029,44 zł.
3. **Podatki i opłaty** w kwocie 1 277 241,97 zł. z czego:
 - podatek od nieruchomości to koszt w wysokości 803 656,27 zł.
 - opłata za wieczyste użytkowanie gruntów to koszt w wysokości 453 933,16 zł.,
 - PFRON 9 069,00 zł.
 - inne opłaty 10 583,54 zł..

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

4. **Usługi obce** to koszt 1 973 805,50 zł. Wzrost usług obcych w porównaniu do lat ubiegłych wiąże się z rozwojem sprzedaży internetowej - w tym obsługi informatycznej oraz kosztów transportu do klienta. Poszczególne pozycje to:

– koszty remontów	20 679,69 zł.
– pozostałe usługi obce (m. in. informacje handlowe, ogłoszenia, poczta polska, obsługa informatyczna oraz obsługa związana ze sprzedażą w sklepach internetowych, badanie bilansu, usługi księgowo, kadrowe, prawne, pośrednictwa w wynajmie nieruchomości oraz obsługi nieruchomości)	538 611,05 zł.
– koszty czynszów	78 082,00 zł.
– koszty napraw i konserwacji	81 496,86 zł.
– koszty ochrony obiektów i monitoringu	157 181,81 zł.
– koszty łączności	30 871,28 zł.
– koszty wywozu nieczystości, śmieci, ścieków	167 980,27 zł.
– prowizje bankowe, prowizje od kart płatniczych, inkaso	61 316,57 zł.
– nadzory i ochrona poż.	12 347,50 zł.
– koszty transportu	825 238,47 zł.

5. **Pozostałe koszty rodzajowe** w kwocie 932 997,01 zł. to omówione wcześniej koszty reklamy (865 298,78 zł.) oraz koszty ubezpieczenia Spółki, podróży służbowych i inne - na łączną kwotę 67 698,23 zł.

6. **Amortyzacja** to koszt 297 849,83 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 2020 roku zatrudnienie w Spółce wynosi 29,88 etatu i 33 osoby.

Wśród pracowników:

- 52% stanowią osoby do 50 roku życia,
- 64% zatrudnionych to kobiety,
- 67% zatrudnionych to osoby zatrudnione na czas nieokreślony

Wynik finansowy Spółki

Wynik finansowy Spółki za 2020 rok to 933 943,12 zł. zysku brutto. Po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych zysk netto wyniósł 745 732,12 zł.

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

Podstawowe wskaźniki finansowe w roku 2020 w porównaniu do wskaźników osiągniętych w minionym roku przedstawiają się następująco:

Treść		Rok 2020	Rok 2019
1	Rentowność majątku		
	wynik netto	745 732,12	121 483,66
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	Aktywa	10 465 841,89 = 7,13%	9 362 272,46 = 1,30%
2	Rentowność kapitału własnego		
	wynik netto	745 732,12	121 483,66
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	Kapitał	7 593 972,99 = 9,82%	6 848 240,87 = 1,77%
3	Rentowność netto sprzedaży		
	wynik netto	745 732,12	121 483,66
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	przychody netto	15 649 339,52 = 4,77%	12 067 199,52 = 1,01%
4	Wskaźnik płynności		
	aktywa obrotowe	4 574 999,12	3 478 896,91
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	zobowiązania krótkoterminowe	2 507 248,92 = 1,82	2 161 219,55 = 1,61
5	Szybkość spłaty należności w dniach		
	średnie należności x 365	398 668,74 x 365	365 382,76 x $\frac{36}{5}$
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	przychody netto	15 649 339,52 = 9,30	12 067 199,52 = 11,05
6	Szybkość spłaty zobowiązań w dniach		
	średnie zobowiązania x 365	880 399,40 x 365	847 739,07 x $\frac{36}{5}$
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	Koszty	15 614 705,71 = 20,58	11 815 514,53 = 26,19
7	Szybkość obrotu zapasów w dniach		
	średnie zapasy x 365	1 503 776,90 x 365	1 891 493,63 x $\frac{36}{5}$
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	Koszty	15 614 705,71 = 35,15	11 815 514,53 = 58,43
8	Udział kapitału własnego w finansowaniu działalności		
	kapitał własny	7 593 972,99	6 848 240,87
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	Pasywa	10 465 841,89 = 72,56%	9 362 272,46 = 73,15%

Wskaźniki rentowności majątku, kapitału własnego oraz wskaźnik rentowności sprzedaży netto wykazały na dzień 31.12.2020 r. wartości dodatnie i wynoszą odpowiednio 7,13 %, 9,82%, 4,77% i są wyższe w porównaniu do roku poprzedniego. Na podwyższenie wskaźników rentowności w roku 2020 wpłynęło głównie osiągnięcie wyższego zysku netto w porównaniu z rokiem 2019.

Wskaźnik płynności, określający zdolność Spółki Domar S.A. do regulowania zobowiązań ukształtował się na wyższym poziomie w stosunku do roku poprzedniego o 0,21 punktu procentowego i wynosi 1,82 % na 31.12.2020 r.

Szybkość spłaty należności w roku 2020 wynosi około 9 dni i uległa skróceniu o 2 dni w stosunku do poprzedniego roku, natomiast okres regulowania zobowiązań zmniejszył się o 5 dni i wynosi w 2020 roku 21 dni.

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

Cykl rotacji zapasów w roku 2020 zmniejszył się w stosunku do roku 2019 o około 23 dni i wynosi około 35 dni. Udział kapitału własnego w strukturze pasywów na 31.12.2020 wynosi 72,56 % i jest niższy w stosunku do stanu na 31.12.2019 o 0,59 % punktu procentowego.

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.

W związku ze zmianą regulaminów bankowych wraz z 1 falą pandemii Spółka nie lokowała nadwyżek środków pieniężnych na lokatach bankowych pozostawiając nadwyżki na kontach obrotowych.

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.

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok **„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu**

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 - Spółka, jako jeden z wielu wierzycieli uczestniczyła - poprzez swojego pełnomocnika - w postępowaniu restrukturyzacyjnym spółki Pałac na Wodzie, które zakończyło się jego umorzeniem. W styczniu 2021 roku została ogłoszona upadłość spółki Pałac na Wodzie, a na wezwanie syndyka Spółka złożyła wykaz swoich wierzytelności.

Ponadto - w długotrwałym już oczekiwaniu, jest wniosek Spółki złożony do sądu o przyjęcie do depozytu sądowego opłaty z tytułu ustanowienia drogi koniecznej dla biurowca w Poznaniu, ul. 27 Grudnia 17/19. Wniosek ten Spółka złożyła z uwagi na niemożność ustalenia podmiotu (jednego z trzech), który również powinien opłatę otrzymać.

W trakcie jest również postępowanie mediacyjne z AQUANET dotyczące rozliczenia użytkownika przez tą firmę powierzchni, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki. Postępowanie to w imieniu Spółki prowadzi kancelaria prawna.

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 2021 rok

Plan na 2021 rok uwzględnia przewidywane skutki epidemii koronawirusa COVID -19, z zastrzeżeniem, że ich trafność jest niemożliwa obecnie do ocenienia, z uwagi na dynamikę zdarzeń i ich nieprzewidywalność.

Na 2021 rok przewiduje się przychody netto ze sprzedaży towarów i usług w kwocie zł. 14 690 337,08 zł. przy dynamice 94%. Na przychody te składają się następujące wpływy w cenach netto:

		% dynamiki
● ze sprzedaży towarów	9.330 tys. zł.	95 %
● z tytułu wynajmu	5.120 tys. zł.	94 %
● z tytułu usług pośrednictwa w sprzedaży detalicznej	15 tys. zł.	63 %
● z tytułu pozostałych usług handlowych	5 tys. zł.	62 %
● z tytułu usług transportowych	220 tys. zł.	75 %

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Usługowej w Poznaniu

Działalność handlowa winna zabezpieczyć przychód z tytułu marży w kwocie 2 430 tys. zł. co oznacza 95% dynamiki, przy planowanym wskaźniku marży netto na poziomie 26%.

Zapasy towarowe

W zakresie zapasów towarowych w roku 2020 prowadzona była optymalizacja. W jej wyniku osiągnięto odpowiedni poziom zapasu zarówno pod względem jakościowym jak również ilościowym. W roku 2021 podczas planowanego rozwoju sprzedaży internetowej i utrzymania sprzedaży stacjonarnej, w przypadku kolejnych lockdown'ów - optymalizacja będzie kontynuowana i skupi się na odświeżeniu oferowanych kolekcji oraz sposobie ich prezentacji w sklepach stacjonarnych. Spółka posiada wystarczający zapas do prowadzenia działalności handlowej zarówno w modelu stacjonarnym, jak również internetowym. Domar będzie wspierać się możliwością realizacji zamówień w modelu logistycznym - dropshipping, co może skutkować incydentalnym zwiększeniem zapasu tylko w pojedynczych dniach roku, w momencie kompletacji poszczególnych zamówień. Warto zwrócić uwagę, że przy bardzo niskim współczynniku rotacji nie tylko nie powinno to wpłynąć w negatywny sposób, na jakość zapasu, a wręcz przeciwnie - jakość zapasu powinna ulec polepszeniu.

Plan kosztów Spółki przewiduje dyscyplinę w zakresie poziomu kosztów i kontynuację działań je racjonalizujących oraz prognozuje się wzrost kosztów mediów.

W planie przewiduje się ogólną wartość kosztów w kwocie 14 542 tys. zł. Na planowaną kwotę składają się następujące pozycje:

- koszty działalności operacyjnej w wysokości 14 507 tys. zł. przy dynamice 93%, z czego kwota 6 900 tys. zł. przy dynamice 95% to wartość sprzedanych towarów w cenach zakupu, natomiast 6 515 tys. zł. to koszty rodzajowe Spółki, przy dynamice 91%,
- koszty finansowe to 5 tys. zł. (dynamika 122%),
- pozostałe koszty operacyjne to kwota 30 tys. zł. (dynamika 20%).

W zakresie działań **remontowych i inwestycyjnych** dotyczących sieci detalicznej Spółki na 2021 rok planowane są działania związane z utrzymaniem dobrego stanu nieruchomości oraz dostosowaniem nieruchomości pod wynajem.

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

- biurowcu w Poznaniu przy ulicy 27 Grudnia 17/19,
- Centrum Logistycznym w Poznaniu, przy ulicy Strzeszyńskiej 35/37,
- w budynku w Poznaniu, przy ulicy Szczawnickiej 4, w zakresie wydzielenia kolejnej powierzchni magazynowej z przeznaczeniem na wynajem oraz poprawą warunków technicznych i p.poż.,
- oraz pawilonie handlowym we Wrześni przy ul. B. Chrobrego w celu podziału lokalu na mniejsze powierzchnie pod wynajem.

Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
„Domar” S.A. Wielkopolskiej Spółki Handlowo-Uslugowej w Poznaniu

Spółka przewiduje w roku 2021 na inwestycje związane z nieruchomościami własnymi przeznaczyć kwotę około 500 tys. zł..

W związku z sytuacją pandemii Spółka nie przewiduje zakupu nieruchomości na cele wynajmu.

Ponadto Spółka planuje utrzymanie w roku 2021 linii kredytowej w wysokości 1 300 000 zł..

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..

Dla zapewnienia dalszego pomyślnego rozwoju Spółki - podstawowym celem na rok 2021 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 i w zakresie rozwoju sprzedaży internetowej,
- pozyskaniu najemców na powierzchnię biurową wspomnianego wyżej biurowca oraz na pawilony we Wrześni, Obornikach oraz w Poznaniu przy ul. Racjonalizatorów.

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 148 311 zł netto.

Poznań, dnia 30 marca 2021 roku.