

## RAPORT ROCZNY SPÓŁKI NOVDOM 2023

### I Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:

#### 1. Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

##### a. Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej. Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 10.000 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania, o wartości przekraczającej kwotę 10.000 zł są amortyzowane wg indywidualnie ustalonych stawek amortyzacyjnych. Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

##### b. Inwestycje długoterminowe

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje (nieruchomości, udziały) ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych są wycenione według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, udzielone pożyczki wycenione są w kwocie wymagającej zapłaty. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości obciążają pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu, równowartość całości lub części uprzednio dokonanych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych.

##### c. Inwestycje krótkoterminowe

Nabyte udziały, akcje oraz inne aktywa krótkoterminowe ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wycenione według ceny nabycia lub ceny rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, udzielone pożyczki wycenione są w kwocie wymagającej zapłaty. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

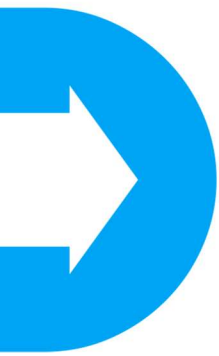
##### d. Zapasy

Nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika. Wartość rozchodu zapasów jest ustalana przy zastosowaniu szczegółowej identyfikacji cen. Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia lub wg kosztu wytworzenia, nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika. Zapasy, które utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizującym. Odpisy aktualizujące wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

Produkcję w toku – wycenia się wg niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizujący.

Do produkcji w toku zalicza się:

a) Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego – gromadzi się dla każdego przedsięwzięcia odrębnie do czasu jego zakończenia. Do kosztów tych zalicza się wszystkie składniki kosztu wytworzenia w rozumieniu art.



28 ust. 3 Ustawy o rachunkowości oraz wyjaśnień zawartych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie ustalania kosztu wytworzenia dla celów bilansowej wyceny zapasów.

b) Grunty - w momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wartość gruntu zakwalifikowanego jako towary odnosi się w ciężar produkcji w toku. Przeklasyfikowanie gruntu następuje przy wykorzystaniu konta „obiekty w zabudowie”, które wchodzi w skład konta kosztów wg rodzaju „Zużycie materiałów i energii”

c) Koszty finansowania zewnętrznego poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego aż do dnia jego zakończenia. Jeżeli koszty finansowania zewnętrznego dotyczą również innych składników aktywów są rozdzielane proporcjonalnie. Część, która nie dotyczy realizowanego przedsięwzięcia obciąża koszty finansowe i wynik finansowy okresu ich poniesienia. Wyroby gotowe – są to lokale mieszkalne/niemieszkalne, garaże, miejsca parkingowe naziemnie i podziemne. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest to szacowana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych. Towary – są to grunty lub praw wieczystego użytkowania gruntu zakupione do ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego nie rozpoczęto w danym roku obrotowym. Towary wykazywane są w cenie nabycia.

**e. Należności i zobowiązania**

Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Spółka nie spełnia warunków zobowiązujących jej do stosowania Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 12-12-2001 roku w sprawie szczegółowych zasad dotyczących instrumentów finansowych z późniejszymi zmianami. Wycena w skorygowanej cenie nabycia nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie. Zaliczki na poczet dostaw ujemowane w księgach rachunkowych jako rozliczenia międzyokresowe przychodów prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako pasywa bilansu, które obejmują kwoty zaliczek otrzymanych od nabywców, z którymi zawarto odrębne umowy deweloperskie o nabycie oznaczonych części nieruchomości, z chwilą, gdy będą one gotowe do użytku. Są to zaliczki na poczet zakupu lokali mieszkalnych/użytkowych/garaży/miejsc postojowych, ze sprzedaży, których przychody powstaną w przyszłych okresach sprawozdawczych.

**f. Kapitały**

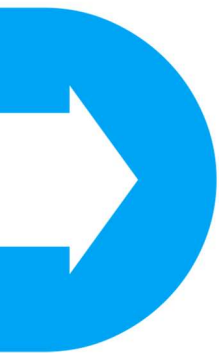
Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał rezerwy powstaje z zysku zatrzymanego w Spółce.

**g. Rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy na zobowiązania**

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim: koszty ubezpieczeń, dzierżawy powierzchni, opłat abonamentowych. Rezerwy tworzy się na zobowiązania w przypadku gdy kwota lub termin zapłaty są niepewne, ich powstanie jest pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa oraz wynikają one z przeszłych zdarzeń i ich wiarygodny szacunek jest możliwy. W przypadku Spółki utworzono rezerwy na: przewidywane koszty inwestycyjne dot. przedsięwzięć deweloperskich.

**h. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku



dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

#### **i. Instrumenty finansowe**

Wykazane w bilansie zobowiązania długoterminowe – kredyty i inne zobowiązania finansowe (leasing) wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty zgodnie z art. 28 Ustawy o Rachunkowości a nie w skorygowanej cenie nabycia zg. z par. 40 i 41 Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 12-12-2001 roku w sprawie szczegółowych zasad dotyczących instrumentów finansowych z późniejszymi zmianami, z uwagi na brak ryzyka istotnych zakłóceń przepływów pieniężnych oraz utraty płynności finansowej wynikającego z warunków zawartych w umowach oraz ze względu na brak istotnych różnic pomiędzy wyceną w skorygowanej cenie nabycia i wyceną w kwocie wymagającej zapłaty.

## **2. Zasady dotyczące ustalenia wyniku finansowego**

#### **j. Wynik finansowy**

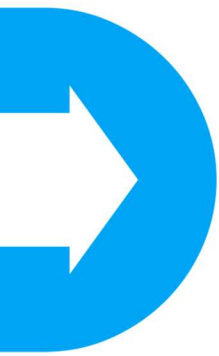
Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży produktów i usług, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej oraz obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje wariant kalkulacyjny rachunku zysków i strat. Spółka oblicza podatek dochodowy od osób prawnych: bieżący i odroczone. Przychodem ze sprzedaży produktów, tj. wyrobów gotowych i usług jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem ujęcia przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych jest data podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nabytej nieruchomości oraz znaczące ryzyko, całkowitą kontrolę i korzyści w właściwe dla prawa własności. W przypadku Spółki do przychodów ze sprzedaży produktów zalicza się przede wszystkim: przychody ze sprzedaży nieruchomości (lokali mieszkalnych/użytkowych/garaży/miejsc postojowych) Koszty sprzedanych wyrobów i usług są to koszty wytworzenia tych produktów i usług, które są współmierne do przychodów ze sprzedaży. Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego gromadzone są dla każdego przedsięwzięcia oddzielnie do czasu jego zakończenia. Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody nie związane bezpośrednio z normalną działalnością, wpływające na wynik finansowy. Przychody finansowe są to należne przychody z operacji finansowych, natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych.

## **II Zmiany zasad (polityki rachunkowości):**

Sprawozdania roczne dla grupy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

## **III Opis organizacji grupy kapitałowej Novdom Sp. z o.o.**

Wykaz spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2023 r., objętych konsolidacją.



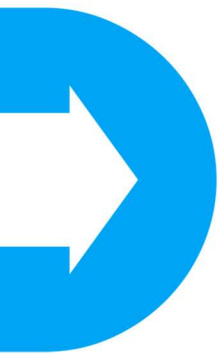
Nazwa i forma prawna	Siedziba i adres	Przedmiot działalności	Udział Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów
Novdom 1 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 2 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 3 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 4 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 5 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 6 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 7 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 8 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 9 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 10 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 11 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 12 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Construction sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Baltic sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%

Emitent nie posiada jednostek zależnych nieobjętych konsolidacją.

#### **IV Komentarz emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym roku.**

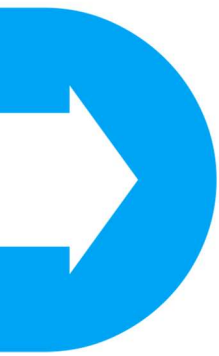
Rynek nieruchomości w 2023 r. można podzielić na dwa etapy. Pierwsza część roku charakteryzowała się stagnacją i spowolnieniem dynamiki sprzedaży mieszkań. W związku z wysokimi stopami procentowymi odnotowano bardzo niski popyt ze strony klientów, których nie było stać na kredyt z powodu braku zdolności kredytowej i wysokiej raty hipotecznej. W pierwszej połowie roku znaczna część zakupów była realizowana gotówkowo. Impulsem do zmiany sytuacji na rynku był informacja rządu na temat wprowadzenia programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Wówczas deweloperzy stopniowo zaczęli podnosić ceny nieruchomości, a rynek w znacznym stopniu się pobudził. Dodatkowo weszła w życie nowelizacja rekomendacji KNF-u, co znacząco obniżyło wytyczne dotyczące kształtowania polityki kredytowej przez polskie banki. Dzięki temu odnotowaliśmy wzrost zdolności kredytowej przy programie Bezpieczny Kredyt 2%, co miało znaczące przełożenie na prezentowane wyniki sprzedaży

Spółka Novdom osiągnęła w 2023 roku przychody ogółem na poziomie 91 mln zł., wykazując wzrost w porównaniu do roku 2022 o 0,17% tj. 153 tys zł. Koszty ogółem wyniosły 76 mln zł., wykazując spadek o 6% w porównaniu do udziału kosztów w przychodach ogółem w roku 2022. Spółka Novdom po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 2,9 mln zł., osiągnęła zysk netto na poziomie 12,1 mln zł., powiększając wynik w porównaniu do poprzedniego roku sprawozdawczego o 66% tj. 4,8 mln zł.

**V Wybrane dane finansowe Novdom Sp. z o.o. na dzień 31.12.2023 r.**

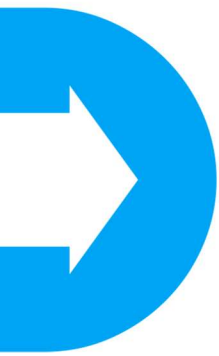
	Kurs EUR		4,3480	4,6899
<b>BILANS - AKTYWA</b>	<b>Wartości w PLN</b>		<b>Wartości w EUR</b>	
Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	28 676 490,09	57 637 956,16	6 595 328,91	12 289 804,93
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 757 458,46	2 916 515,73	634 190,08	621 871,62
III. Należności długoterminowe	-	-	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	25 646 195,63	54 263 453,87	5 898 389,06	11 570 279,51
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	272 836,00	457 986,56	62 749,77	97 653,80
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	122 585 917,60	106 684 224,35	28 193 633,30	22 747 654,40
I. Zapasy	69 314 308,25	87 717 711,51	15 941 653,23	18 703 535,58
II. Należności krótkoterminowe	4 069 309,16	3 523 572,33	935 903,67	751 310,76
III. Inwestycje krótkoterminowe	47 744 116,93	14 624 587,57	10 980 707,67	3 118 315,44
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 458 183,26	818 352,94	335 368,74	174 492,62
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	-	-	-	-
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	-	-	-	-
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>151 262 407,69</b>	<b>164 322 180,51</b>	<b>34 788 962,21</b>	<b>35 037 459,33</b>
<b>BILANS - PASYWA</b>	<b>Wartości w PLN</b>		<b>Wartości w EUR</b>	
Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	63 210 038,06	51 093 800,03	14 537 727,24	10 894 432,72
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	88 052 369,63	113 228 380,48	20 251 234,97	24 143 026,61
I. Rezerwy na zobowiązania	1 716 300,90	1 336 280,32	394 733,42	284 927,25
II. Zobowiązania długoterminowe	3 878 458,31	23 758 952,12	892 009,73	5 065 982,67
III. Zobowiązania krótkoterminowe	82 457 610,42	88 133 148,04	18 964 491,82	18 792 116,68
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
<b>PASYWA OGÓŁEM</b>	<b>151 262 407,69</b>	<b>164 322 180,51</b>	<b>34 788 962,21</b>	<b>35 037 459,33</b>
<b>RZIS - KALKULACYJNY</b>	<b>Wartości w PLN</b>		<b>Wartości w EUR</b>	
Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW</b>	82 564 708,79	82 839 683,58	18 989 123,46	17 663 422,16
<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	13 205 404,75	9 746 130,42	3 037 121,61	2 078 110,50
<b>ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)</b>	<b>12 116 238,03</b>	<b>7 311 867,37</b>	<b>2 786 623,28</b>	<b>1 559 066,80</b>
<b>RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>Wartości w PLN</b>		<b>Wartości w EUR</b>	
Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	2 316 057,27	584 554,67	532 671,87	124 641,18
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	15 323,59	- 22 836 526,77	3 524,28	- 4 869 299,30
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	- 3 278 563,80	- 3 285 235,26	- 754 039,51	- 700 491,54



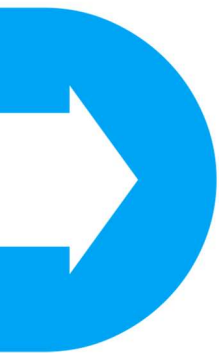
**VI Dane finansowe Novdom Sp. z o.o. na dzień 31.12.2023 r.**

Kurs EUR	4,3480	4,6899
----------	--------	--------

BILANS - AKTYWA	Wartości w PLN		Wartości w EUR		
	Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>		28 676 490,09	57 637 956,16	6 595 328,91	12 289 804,93
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		2 757 458,46	2 916 515,73	634 190,08	621 871,62
<b>1. Środki trwałe</b>		1 982 356,51	2 243 848,73	455 923,76	478 442,77
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		22 479,15	30 039,95	5 170,00	6 405,24
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		809 571,83	1 056 847,84	186 194,07	225 345,50
c) urządzenia techniczne i maszyny		1,44	22 513,39	0,33	4 800,40
d) środki transportu		1 069 260,78	1 106 481,39	245 920,14	235 928,57
e) inne środki trwałe		81 043,31	27 966,16	18 639,22	5 963,06
<b>2. Środki trwałe w budowie</b>		775 101,95	672 667,00	178 266,32	143 428,86
<b>III. Należności długoterminowe</b>		-	-	-	-
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>		25 646 195,63	54 263 453,87	5 898 389,06	11 570 279,51
<b>1. Nieruchomości</b>		4 277 822,62	4 277 822,62	983 859,85	912 135,15
<b>2. Wartości niematerialne i prawne</b>		-	-	-	-
<b>3. Długoterminowe aktywa finansowe</b>		21 368 373,01	49 985 631,25	4 914 529,21	10 658 144,36
a) w jednostkach powiązanych		21 368 373,01	49 985 631,25	4 914 529,21	10 658 144,36
- udziały lub akcje		65 000,00	65 000,00	14 949,40	13 859,57
- udzielone pożyczki		21 303 373,01	49 920 631,25	4 899 579,81	10 644 284,79
<b>4. Inne inwestycje długoterminowe</b>		-	-	-	-
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		272 836,00	457 986,56	62 749,77	97 653,80
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		272 836,00	284 431,00	62 749,77	60 647,56
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	173 555,56	-	37 006,24
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>		122 585 917,60	106 684 224,35	28 193 633,30	22 747 654,40
<b>I. Zapasy</b>		69 314 308,25	87 717 711,51	15 941 653,23	18 703 535,58
1. Materiały		-	-	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		53 609 260,78	27 491 232,26	12 329 636,79	5 861 794,98
3. Produkty gotowe		9 865 670,38	57 443 140,33	2 269 013,43	12 248 265,49
4. Towary		2 142 822,75	2 501 390,15	492 829,52	533 356,82
5. Zaliczki na dostawy		3 696 554,34	281 948,77	850 173,49	60 118,29
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		4 069 309,16	3 523 572,33	935 903,67	751 310,76
<b>1. Należności od jednostek powiązanych</b>		1 836 479,20	1 979 661,15	422 373,32	422 111,59
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		1 836 479,20	1 979 661,15	422 373,32	422 111,59
- do 12 miesięcy		1 836 479,20	1 979 661,15	422 373,32	422 111,59
<b>3. Należności od pozostałych jednostek</b>		2 232 829,96	1 543 911,18	513 530,35	329 199,17
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		360 376,27	388 757,50	82 883,23	82 892,49
- do 12 miesięcy		360 376,27	388 757,50	82 883,23	82 892,49
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych		719 032,00	118 068,00	165 370,75	25 174,95
c) inne		1 153 421,69	1 037 085,68	265 276,38	221 131,73
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		47 744 116,93	14 624 587,57	10 980 707,67	3 118 315,44
<b>1. Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>		47 744 116,93	14 624 587,57	10 980 707,67	3 118 315,44
a) w jednostkach powiązanych		30 735 293,67	-	7 068 834,79	-
- udzielone pożyczki		30 735 293,67	-	7 068 834,79	-
b) w pozostałych jednostkach		3 331 418,63	-	766 195,64	-
- udzielone pożyczki		3 331 418,63	-	766 195,64	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		13 677 404,63	14 624 587,57	3 145 677,24	3 118 315,44
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		5 149 744,86	4 601 207,41	1 184 393,94	981 088,60
- inne środki pieniężne (środki na OMRP)		8 527 659,77	10 023 380,16	1 961 283,30	2 137 226,84
<b>2. Inne inwestycje krótkoterminowe</b>		-	-	-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		1 458 183,26	818 352,94	335 368,74	174 492,62
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>		-	-	-	-
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		-	-	-	-
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>		<b>151 262 407,69</b>	<b>164 322 180,51</b>	<b>34 788 962,21</b>	<b>35 037 459,33</b>



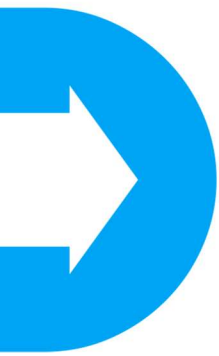
BILANS - PASywa	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Wyszczególnienie</b>				
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	63 210 038,06	51 093 800,03	14 537 727,24	10 894 432,72
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	150 000,00	150 000,00	34 498,62	31 983,62
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	300 000,00	300 000,00	68 997,24	63 967,25
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	50 643 800,03	43 331 932,66	11 647 608,10	9 239 415,05
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
VI. Zysk (strata) netto	12 116 238,03	7 311 867,37	2 786 623,28	1 559 066,80
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	88 052 369,63	113 228 380,48	20 251 234,97	24 143 026,61
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	1 716 300,90	1 336 280,32	394 733,42	284 927,25
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 346 030,00	612 684,00	309 574,52	130 639,03
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	252 394,13	173 232,10	58 048,33	36 937,27
- długoterminowa	-	-	-	-
- krótkoterminowa	252 394,13	173 232,10	58 048,33	36 937,27
3. Pozostałe rezerwy	117 876,77	550 364,22	27 110,57	117 350,95
- długoterminowe	-	-	-	-
- krótkoterminowe	117 876,77	550 364,22	27 110,57	117 350,95
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	3 878 458,31	23 758 952,12	892 009,73	5 065 982,67
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
- w tym z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	3 878 458,31	23 758 952,12	892 009,73	5 065 982,67
a) kredyty i pożyczki	-	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	20 019 519,00	-	4 268 645,17
c) inne zobowiązania finansowe	571 575,29	388 260,48	131 457,06	82 786,52
d) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
e) inne	3 306 883,02	3 351 172,64	760 552,67	714 550,98
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	82 457 610,42	88 133 148,04	18 964 491,82	18 792 116,68
<b>1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych</b>	86 847,46	76 560,00	19 974,12	16 324,44
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	86 847,46	76 560,00	19 974,12	16 324,44
- do 12 miesięcy	86 847,46	76 560,00	19 974,12	16 324,44
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-
<b>2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	-	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-
<b>3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>	82 363 115,05	88 053 947,62	18 942 758,75	18 775 229,24
a) kredyty i pożyczki	-	437 499,94	-	93 285,56
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 169 800,00	-	4 638 868,45	-
c) inne zobowiązania finansowe	376 064,86	322 515,05	86 491,46	68 768,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 080 345,66	3 613 889,73	1 168 432,76	770 568,61
- do 12 miesięcy	5 080 345,66	3 613 889,73	1 168 432,76	770 568,61
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	55 242 918,18	82 294 428,73	12 705 362,97	17 547 160,65
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	790 330,28	869 123,64	181 768,69	185 318,16
h) z tytułu wynagrodzeń	429 885,67	294 255,71	98 869,75	62 742,43
i) inne	273 770,40	222 234,82	62 964,67	47 385,83



RZIS - KALKULACYJNY	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
<b>Wyszczególnienie</b>				
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:</b>	82 564 708,79	82 839 683,58	18 989 123,46	19 052 365,13
- od jednostek powiązanych	2 912 117,85	3 628 125,67	669 760,32	834 435,53
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	82 564 708,79	80 821 038,52	18 989 123,46	18 588 095,34
<b>II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	-	2 018 645,06	-	464 269,79
<b>B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW</b>	57 067 111,63	60 948 740,45	13 124 910,68	14 017 649,60
- jednostkom powiązanim	-	2 018 645,06	-	464 269,79
<b>I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	57 067 111,63	58 930 095,39	13 124 910,68	13 553 379,80
<b>II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>	-	2 018 645,06	-	464 269,79
<b>C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	25 497 597,16	21 890 943,13	5 864 212,78	5 034 715,53
<b>D. KOSZTY SPRZEDAŻY</b>	4 883 353,97	3 958 499,62	1 123 126,49	910 418,50
<b>E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU</b>	8 514 428,70	8 564 927,63	1 958 240,27	1 969 854,56
<b>F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)</b>	12 099 814,49	9 367 515,88	2 782 846,02	2 154 442,47
<b>G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	3 799 392,94	5 974 610,18	873 825,42	1 374 105,38
<b>I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	735 617,63	184 116,85	169 185,29	42 345,18
<b>II. Dotacje</b>	-	-	-	-
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	1 400,00	8 472,58	321,99	1 948,62
<b>IV. Inne przychody operacyjne</b>	3 062 375,31	5 782 020,75	704 318,15	1 329 811,58
<b>H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	2 693 802,68	5 595 995,64	619 549,83	1 287 027,52
<b>I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	-	-	-
<b>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	78 902,88	2 650 630,37	18 146,94	609 620,60
<b>III. Inne koszty operacyjne</b>	2 614 899,80	2 945 365,27	601 402,90	677 406,92
<b>I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	13 205 404,75	9 746 130,42	3 037 121,61	2 241 520,34
<b>J. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	4 698 465,71	2 095 746,91	1 080 603,89	482 002,51
<b>I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>	-	-	-	-
<b>a) od jednostek powiązanych, w tym:</b>	-	-	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-
<b>b) od jednostek pozostałych, w tym:</b>	-	-	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-
<b>II. Odsetki, w tym:</b>	4 698 465,71	2 095 746,91	1 080 603,89	482 002,51
- od jednostek powiązanych	4 471 095,43	2 072 825,09	1 028 310,82	476 730,70
<b>III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	-	-	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-	-	-
<b>IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	-	-	-	-
<b>V. Inne</b>	-	-	-	-
<b>K. KOSZTY FINANSOWE</b>	2 873 679,43	2 707 721,96	660 919,83	622 751,14
<b>I. Odsetki, w tym:</b>	2 738 718,51	2 121 215,38	629 880,06	487 860,02
- dla jednostek powiązanych	-	-	-	-
<b>II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	-	461 946,58	-	106 243,46
<b>IV. Inne</b>	134 960,92	124 560,00	31 039,77	28 647,65
<b>L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)</b>	15 030 191,03	9 134 155,37	3 456 805,66	2 100 771,70
<b>M. PODATEK DOCHODOWY</b>	2 913 953,00	1 822 288,00	670 182,38	419 109,48
<b>N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU</b>	-	-	-	-
<b>O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)</b>	<b>12 116 238,03</b>	<b>7 311 867,37</b>	<b>2 786 623,28</b>	<b>1 681 662,23</b>



RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Wartości w PLN		Wartości w EUR	
Numer	Opis	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
A.I	Zysk (Strata) netto	12 116 238,03	7 311 867,37	2 786 623,28	1 559 066,80
A.II	Korekty razem	-9 800 180,76	-6 727 312,70	-2 253 951,42	-1 434 425,62
A.II.1	Amortyzacja	517 688,99	561 157,47	119 063,71	119 652,33
A.II.3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 666 382,26	137 409,16	-383 252,59	29 298,95
A.II.4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-735 617,63	507 449,73	-169 185,29	108 200,54
A.II.5	Zmiana stanu rezerw	186 820,58	855 607,46	42 967,01	182 436,18
A.II.6	Zmiana stanu zapasów	18 403 403,26	13 670 896,18	4 232 613,45	2 914 965,39
A.II.7	Zmiana stanu należności	-545 736,83	299 626,83	-125 514,45	63 887,68
A.II.8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-25 505 677,11	-23 518 877,56	-5 866 071,09	-5 014 792,97
A.II.9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-454 679,76	759 418,03	-104 572,16	161 926,27
<b>A.III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>2 316 057,27</b>	<b>584 554,67</b>	<b>532 671,87</b>	<b>124 641,18</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
B.I	Wpływy	15 704 271,01	11 327 867,74	3 611 837,86	2 415 375,11
B.I.1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 187 711,01	403 613,36	273 162,61	86 060,12
B.I.3	Z aktywów finansowych, w tym:	13 450 000,00	10 924 254,38	3 093 376,26	2 329 314,99
B.I.3.A	- w jednostkach powiązanych	13 450 000,00	89 002 000,00	3 093 376,26	18 977 376,92
B.I.3.A.1	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.3.A.2	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.3.A.3	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	13 450 000,00	0,00	0,00	0,00
B.I.3.B.4	- odsetki	0,00	22 472,16	0,00	4 791,61
B.I.3.B.5	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	1 999 782,22	0,00	426 401,89
B.I.4	Inne wpływy inwestycyjne	1 066 560,00	0,00	245 298,99	0,00
B.II	Wydatki	15 688 947,42	34 164 394,51	3 608 313,57	7 284 674,41
B.II.1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	225 447,42	772 612,29	51 850,83	164 739,61
B.II.2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.3	Na aktywa finansowe, w tym:	7 556 500,00	31 392 000,00	1 737 925,48	6 693 532,91
B.II.3.A	- w jednostkach powiązanych	7 556 500,00	31 392 000,00	1 737 925,48	6 693 532,91
B.II.3.A.2	- udzielone pożyczki długoterminowe	7 556 500,00	0,00	0,00	0,00
B.II.4	Inne wydatki inwestycyjne	7 907 000,00	1 999 782,22	1 818 537,26	426 401,89
B.III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	15 323,59	-22 836 526,77	3 524,28	-4 869 299,30
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
C.I	Wpływy	173 681,00	6 426 319,00	39 945,03	1 370 246,49
C.I.3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	173 681,00	6 426 319,00	39 945,03	1 370 246,49
C.II	Wydatki	3 452 244,80	9 711 554,26	793 984,54	2 070 738,02
C.II.2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	54 000,00	0,00	11 514,10
C.II.4	Spłaty kredytów i pożyczek	437 499,94	7 009 485,70	100 620,96	1 494 591,72
C.II.7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	499 962,15	0,00	106 604,01
C.II.8	Odsetki	2 531 484,34	2 023 546,41	582 218,11	431 468,99
C.II.9	Inne wydatki finansowe	134 847,46	124 560,00	31 013,68	26 559,20
C.III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-3 278 563,80	-3 285 235,26	-754 039,51	-700 491,54
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-947 182,94</b>	<b>-25 537 207,36</b>	<b>-217 843,36</b>	<b>-5 445 149,65</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-947 182,94</b>	<b>-25 537 207,36</b>	<b>-217 843,36</b>	<b>-5 445 149,65</b>
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>14 624 587,57</b>	<b>40 161 794,93</b>	<b>3 363 520,60</b>	<b>8 563 465,09</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>13 677 404,63</b>	<b>14 624 587,57</b>	<b>3 145 677,24</b>	<b>3 118 315,44</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 527 659,77	10 023 380,16	1 961 283,30	2 137 226,84



**NOVDOM**

SIEDZIBA:  
NOVDOM SP. Z O. O.  
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2  
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:  
ASTORIA PREMIUM OFFICES  
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2  
00-032 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41  
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL  
WWW.NOVDOM.PL

Przasnysz dn. 29.05.2024 r.

**Zarząd Novdom Sp. z o.o. w składzie:**

Prezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski

Członek Zarządu – Maciej Sosnowski