

RAPORT ROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ 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.

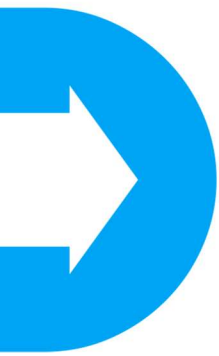
d. Zapasy

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

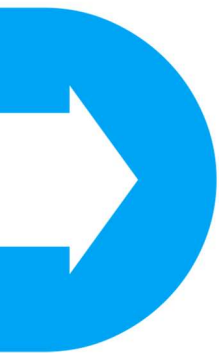
Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał rezerwy powstaje z zysku zatrzymanego w Spółce.

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

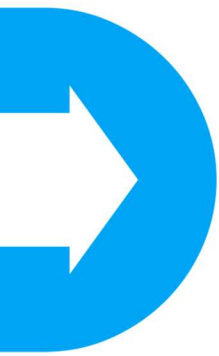
Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży produktów i usług, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej oraz obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje wariant kalkulacyjny rachunku zysków i strat. Spółka oblicza podatek dochodowy od osób prawnych: bieżący 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.



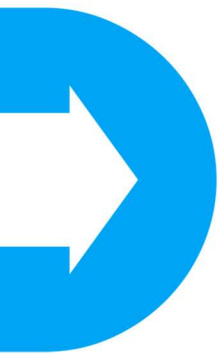
Nazwa i forma prawna	Siedziba i adres	Przedmiot działalności	Udział Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów
Novdom 1 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 2 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	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

Grupa kapitałowa Novdom osiągnęła w 2023 roku przychody ogółem na poziomie 92,4 mln złotych, wykazując wzrost w porównaniu do roku 2022 o 8% tj. 6,4 mln zł. Koszty ogółem wyniosły 81,9 mln zł., wykazując spadek o 5% w porównaniu do udziału kosztów w przychodach ogółem w roku 2022. Grupa kapitałowa Novdom po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 1,8 mln zł., osiągnęła zysk netto na poziomie 8,7 mln zł., powiększając wynik w porównaniu do poprzedniego roku sprawozdawczego o 97% tj. 4,2 mln zł.

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

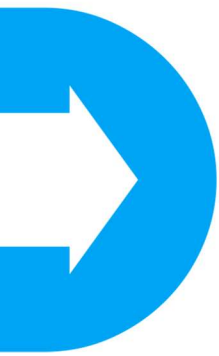
Kurs EUR	4,3480	4,6899
----------	--------	--------

BILANS - AKTYWA	Wartości w PLN		Wartości w EUR		
	Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
A. AKTYWA TRWAŁE		9 556 262,08	8 675 932,91	2 197 852,36	1 849 918,53
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		4 277 822,62	4 277 822,62	983 859,85	912 135,15
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 520 981,00	1 481 594,56	579 802,44	315 911,76
B. AKTYWA OBROTOWE		188 829 915,15	175 578 620,88	43 429 143,32	37 437 604,40
I. Zapasy		158 962 569,28	151 794 422,88	36 559 928,54	32 366 238,70
II. Należności krótkoterminowe		2 545 853,43	2 270 608,18	585 522,87	484 148,53
III. Inwestycje krótkoterminowe		24 988 933,57	19 938 617,82	5 747 224,83	4 251 395,09
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 332 558,87	1 574 972,00	536 467,08	335 822,09
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY		-	-	-	-
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		-	-	-	-
AKTYWA OGÓŁEM		198 386 177,23	184 254 553,79	45 626 995,68	39 287 522,93

BILANS - PASYWA	Wartości w PLN		Wartości w EUR		
	Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		55 368 725,42	46 742 196,59	12 734 297,47	9 966 565,72
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		143 017 451,81	137 512 357,20	32 892 698,21	29 320 957,21
I. Rezerwy na zobowiązania		1 716 300,90	1 336 280,32	394 733,42	284 927,25
II. Zobowiązania długoterminowe		8 493 112,24	24 221 143,44	1 953 337,68	5 164 533,03
III. Zobowiązania krótkoterminowe		132 808 038,67	111 954 933,44	30 544 627,11	23 871 496,93
IV. Rozliczenia międzyokresowe		-	-	-	-
PASYWA OGÓŁEM		198 386 177,23	184 254 553,79	45 626 995,68	39 287 522,93

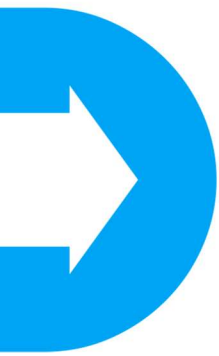
RZIS - KALKULACYJNY	Wartości w PLN		Wartości w EUR		
	Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		88 300 799,61	81 253 816,21	20 308 371,58	17 325 276,92
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		13 032 557,29	7 648 661,51	2 997 368,28	1 630 879,45
ZYSK (STRATA) NETTO		8 626 528,83	4 380 764,22	1 984 022,27	934 084,78

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Wartości w PLN		Wartości w EUR		
	Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		3 862 873,60	- 28 099 101,84	16 795 774,41	- 131 781 977,72
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		- 3 337 736,41	- 346 527,10	- 14 512 477,91	- 1 625 177,45
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		183 551,71	- 3 208 675,26	798 082,84	- 15 048 366,10

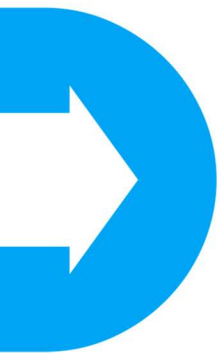
**VI Skonsolidowane dane finansowe grupy kapitałowej Novdom Sp. z o.o. na dzień 31.12.2023 r.**

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

BILANS - AKTYWA	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Wyszczególnienie				
A. AKTYWA TRWAŁE	9 556 262,08	8 675 932,91	2 197 852,36	1 849 918,53
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 757 458,46	2 916 515,73	634 190,08	621 871,62
1. Środki trwałe	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
2. Środki trwałe w budowie	775 101,95	672 667,00	178 266,32	143 428,86
III. Należności długoterminowe	-	-	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	4 277 822,62	4 277 822,62	983 859,85	912 135,15
1. Nieruchomości	4 277 822,62	4 277 822,62	983 859,85	912 135,15
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 520 981,00	1 481 594,56	579 802,44	315 911,76
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 520 981,00	1 308 039,00	579 802,44	278 905,52
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	173 555,56	-	37 006,24
B. AKTYWA OBROTOWE	188 829 915,15	175 578 620,88	43 429 143,32	37 437 604,40
I. Zapasy	158 962 569,28	151 794 422,88	36 559 928,54	32 366 238,70
1. Materiały	-	-	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	108 694 353,46	71 767 594,61	24 998 701,35	15 302 585,26
3. Produkty gotowe	34 959 212,28	57 443 140,33	8 040 297,21	12 248 265,49
4. Towary	11 589 949,20	21 579 727,17	2 665 581,69	4 601 319,25
5. Zaliczki na dostawy	3 719 054,34	1 003 960,77	855 348,28	214 068,69
II. Należności krótkoterminowe	2 545 853,43	2 270 608,18	585 522,87	484 148,53
3. Należności od pozostałych jednostek	2 545 853,43	2 270 608,18	585 522,87	484 148,53
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	413 911,74	403 903,50	95 195,89	86 121,99
- do 12 miesięcy	413 911,74	403 903,50	95 195,89	86 121,99
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń spotecznych	978 520,00	829 619,00	225 050,60	176 894,82
c) inne	1 153 421,69	1 037 085,68	265 276,38	221 131,73
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	24 988 933,57	19 938 617,82	5 747 224,83	4 251 395,09
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 988 933,57	19 938 617,82	5 747 224,83	4 251 395,09
a) w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	4 341 626,85	-	998 534,23	-
- udzielone pożyczki	4 341 626,85	-	998 534,23	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 647 306,72	19 938 617,82	4 748 690,60	4 251 395,09
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 282 384,06	6 882 066,22	1 904 872,14	1 467 422,81
- inne środki pieniężne (środki na OMRP)	12 364 922,66	13 056 551,60	2 843 818,46	2 783 972,28
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 332 558,87	1 574 972,00	536 467,08	335 822,09
C. NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	-	-	-	-
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	-	-	-	-
AKTYWA OGÓŁEM	198 386 177,23	184 254 553,79	45 626 995,68	39 287 522,93

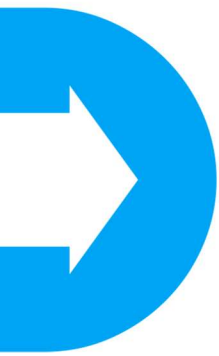


BILANS - PASYWA	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Wyszczególnienie				
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	55 368 725,42	46 742 196,59	12 734 297,47	9 966 565,72
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	150 000,00	150 000,00	34 498,62	31 983,62
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, 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	- 4 351 603,44	- 1 420 500,29	- 1 000 828,76	- 302 884,98
VI. Zysk (strata) netto	8 626 528,83	4 380 764,22	1 984 022,27	934 084,78
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	143 017 451,81	137 512 357,20	32 892 698,21	29 320 957,21
I. Rezerwy na zobowiązania	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
II. Zobowiązania długoterminowe	8 493 112,24	24 221 143,44	1 953 337,68	5 164 533,03
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
- w tym z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	7 817 915,82	24 221 143,44	1 798 048,72	5 164 533,03
a) kredyty i pożyczki	3 462 115,51	-	796 254,72	-
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	4 459 421,44	3 813 363,96	1 025 625,91	813 101,34
III. Zobowiązania krótkoterminowe	132 808 038,67	111 954 933,44	30 544 627,11	23 871 496,93
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	132 800 390,76	111 952 293,02	30 542 868,16	23 870 933,93
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:	8 015 765,25	8 907 197,04	1 843 552,27	1 899 229,63
- do 12 miesięcy	8 015 765,25	8 907 197,04	1 843 552,27	1 899 229,63
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	102 356 200,41	100 855 050,82	23 540 984,45	21 504 733,75
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 178 904,17	913 539,64	271 137,11	194 788,72
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
3. Fundusze specjalne	7 647,91	2 640,42	1 758,95	563,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
PASYWA OGÓŁEM	198 386 177,23	184 254 553,79	45 626 995,68	39 287 522,93



RZIS - KALKULACYJNY	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Wyszczególnienie				
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	88 300 799,61	81 253 816,21	20 308 371,58	17 325 276,92
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	88 300 799,61	79 223 256,41	20 308 371,58	16 892 312,50
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	2 030 559,80	-	432 964,41
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	62 699 777,59	60 948 740,45	14 420 372,03	12 995 744,14
- jednostkom powiązanym	-	-	-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	62 699 777,59	58 930 095,39	14 420 372,03	12 565 320,24
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	2 018 645,06	-	430 423,90
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	25 601 022,02	20 305 075,76	5 887 999,54	4 329 532,77
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	4 904 747,60	3 992 299,89	1 128 046,83	851 254,80
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	8 715 536,24	8 690 032,19	2 004 493,16	1 852 924,84
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	11 980 738,18	7 622 743,68	2 755 459,56	1 625 353,14
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	3 827 483,65	4 661 271,31	880 286,03	993 895,67
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	735 617,63	184 116,52	169 185,29	39 258,09
II. Dotacje	-	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 400,00	8 472,58	321,99	1 806,56
IV. Inne przychody operacyjne	3 090 466,02	4 468 682,21	710 778,75	952 831,02
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2 775 664,54	4 635 353,48	638 377,31	988 369,36
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	79 148,88	2 650 630,37	18 203,51	565 178,44
III. Inne koszty operacyjne	2 696 515,66	1 984 723,11	620 173,79	423 190,92
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	13 032 557,29	7 648 661,51	2 997 368,28	1 630 879,45
J. PRZYCHODY FINANSOWE	237 578,50	22 921,82	54 640,87	4 887,49
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-
II. Odsetki, w tym:	237 578,50	22 921,82	54 640,87	4 887,49
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	-	-
V. Inne	-	-	-	-
K. KOSZTY FINANSOWE	2 787 401,96	2 170 603,11	641 076,81	462 825,03
I. Odsetki, w tym:	2 739 288,50	2 122 603,11	630 011,15	452 590,27
- dla jednostek powiązanych	-	-	-	-
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	-	-
IV. Inne	48 113,46	48 000,00	11 065,65	10 234,76
ZYSK (STRATA) BRUTTO	10 482 733,83	5 500 980,22	2 410 932,34	1 172 941,90
M. PODATEK DOCHODOWY	1 856 205,00	1 120 216,00	426 910,07	238 857,12
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIĘSZENIA ZYSKU	-	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO	8 626 528,83	4 380 764,22	1 984 022,27	934 084,78

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH		Wartości w PLN		Wartości w EUR	
Numer	Opis	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
A	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
A.I	Zysk (Strata) netto	8 626 528,83	4 380 764,22	1 984 022,27	934 084,78
A.II	Korekty razem	- 4 763 655,23	-32 479 866,06	- 1 095 596,88	- 6 925 492,24
A.II.1	Amortyzacja	517 688,99	561 157,47	119 063,71	119 652,33
A.II.2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
A.II.3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 794 504,95	2 133 674,25	642 710,43	454 950,91
A.II.4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 735 617,63	45 503,48	- 169 185,29	9 702,44
A.II.5	Zmiana stanu rezerw	186 820,58	855 607,46	42 967,01	182 436,18
A.II.6	Zmiana stanu zapasów	- 7 168 146,40	-34 106 264,25	- 1 648 607,73	- 7 272 279,63
A.II.7	Zmiana stanu należności	- 275 245,25	32 468,47	- 63 303,88	6 923,06
A.II.8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 713 312,84	- 2 834 558,31	394 046,19	- 604 396,32
A.II.9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 1 796 973,31	832 545,37	- 413 287,33	177 518,79
A.II.10	Inne korekty	-	-	-	-
A.III	Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	3 862 873,60	-28 099 101,84	888 425,39	- 5 991 407,46
B	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
B.I	Wpływy	1 187 711,01	2 425 867,41	273 162,61	517 253,55
B.I.1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 187 711,01	403 613,03	273 162,61	86 060,05
B.I.2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
B.I.3	Z aktywów finansowych, w tym:	-	2 022 254,38	-	431 193,50
B.I.3.A	- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
B.I.3.B	- w pozostałych jednostkach	-	1 999 782,22	-	-
B.I.4	Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
B.II	Wydatki	4 525 447,42	2 772 394,51	1 040 811,27	591 141,50
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	-	-	-	-
B.II.3	Na aktywa finansowe, w tym:	-	-	-	-
B.II.4	Inne wydatki inwestycyjne	4 300 000,00	1 999 782,22	988 960,44	426 401,89
B.III	Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 3 337 736,41	- 346 527,10	- 767 648,67	- 73 887,95
C	Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej				
C.I	Wpływy	4 704 744,00	6 426 319,00	1 082 047,84	1 370 246,49
C.I.1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych inst. kapitał.o.dopt.do.k.	-	-	-	-
C.I.2	Kredyty i pożyczki	4 531 063,00	-	1 042 102,81	-
C.I.3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	173 681,00	6 426 319,00	39 945,03	1 370 246,49
C.I.4	Inne wpływy finansowe	-	-	-	-
C.II	Wydatki	4 521 192,29	9 634 994,26	1 039 832,63	2 054 413,58
C.II.1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-	-	-
C.II.2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	54 000,00	-	11 514,10
C.II.3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-	-
C.II.4	Spląty kredytów i pożyczek	1 506 447,43	7 009 485,70	346 469,05	1 494 591,72
C.II.5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
C.II.6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-	-
C.II.7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	348 413,06	499 962,15	80 131,80	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	48 000,00	31 013,68	10 234,76
C.III	Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	183 551,71	- 3 208 675,26	42 215,20	- 684 167,10
D	Przeplýwy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	708 688,90	-31 654 304,20	162 991,93	- 6 749 462,50
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	708 688,90	-31 654 304,20	162 991,93	- 6 749 462,50
F	Środki pieniężne na początek okresu	19 938 617,82	51 592 922,02	4 585 698,67	11 000 857,59
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	20 647 306,72	19 938 617,82	4 748 690,60	4 251 395,09
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	12 364 922,66	13 056 551,60	2 843 818,46	2 783 972,28



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