

**RAPORT ROCZNY SPÓŁKI „NOVDOM” 2024****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 ujmowane 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 rezerwowy 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 (lokal 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 2024 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.

Rok 2024 był trudnym okresem dla sektora budownictwa. Utrzymujące się wysokie stopy procentowa były główną przyczyną ograniczeń finansowych. Wreszcie po długo oczekiwanych stabilizacjach cen, rosnącej świadomości ekologicznej odnotowano wzrost liczby pozwoleń na budowy i tym samym ilość rozpoczętych inwestycji. Natomiast spadła liczba oddanych do użytku mieszkań w porównaniu do roku poprzedniego.

Spółka „Novdom” osiągnęła w 2024 roku przychody ogółem na poziomie 52,9 mln zł oraz poniosła koszty ogółem w kwocie 50,8 mln zł. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 414 tys zł. wygenerowała zysk netto w kwocie 1,6 mln zł. Spółka Novdom w ramach prowadzonej działalności developerskiej korzysta w głównej mierze z aktywów obrotowych, które wynoszą 84% aktywów ogółem. Pozostałe 15% to aktywa trwałe w postaci inwestycji długoterminowych, pomieszczeń biurowych oraz środków transportowych. Stabilność działań Spółki zapewnia kapitał własny na poziomie 30,3% w stosunku do pasywów ogółem. Wskaźniki płynności I i II stopnia odnotowały wzrost r/r. Spółka finansuje z własnych środków coraz więcej inwestycji oraz planuje większy udział w rynku deweloperskim.



V Wybrane dane finansowe „Novdom” Sp. z o.o. na dzień 31.12.2024 r.

		Kurs EUR		4,2738	4,3480
BILANS - AKTYWA		Wartości w PLN		Wartości w EUR	
Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
A. AKTYWA TRWAŁE	30 969 407,24	28 676 490,09	7 246 339,85	6 595 328,91	
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 236 785,01	2 757 458,46	757 355,28	634 190,08	
III. Należności długoterminowe	-	-	-	-	
IV. Inwestycje długoterminowe	27 189 726,23	25 646 195,63	6 361 955,69	5 898 389,06	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	542 896,00	272 836,00	127 028,87	62 749,77	
B. AKTYWA OBROTOWE	171 820 121,33	122 585 917,60	40 203 126,33	28 193 633,30	
I. Zapasy	93 187 281,22	69 314 308,25	21 804 314,95	15 941 653,23	
II. Należności krótkoterminowe	16 052 128,48	4 069 309,16	3 755 938,15	935 903,67	
III. Inwestycje krótkoterminowe	60 599 557,13	47 744 116,93	14 179 315,16	10 980 707,67	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 981 154,50	1 458 183,26	463 558,07	335 368,74	
-w tym z tytułu kontraktów długoterminowych	510 414,63		119 428,76	-	
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	-	-	-	
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	-	-	-	
AKTYWA OGÓŁEM	202 789 528,57	151 262 407,69	47 449 466,18	34 788 962,21	
BILANS - PASYWA		Wartości w PLN		Wartości w EUR	
Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	61 363 676,86	63 210 038,06	14 358 106,80	14 537 727,24	
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	141 425 851,71	88 052 369,63	33 091 359,38	20 251 234,97	
I. Rezerwy na zobowiązania	2 912 367,98	1 716 300,90	681 446,95	394 733,42	
II. Zobowiązania długoterminowe	35 862 721,47	3 878 458,31	8 391 296,15	892 009,73	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	102 650 762,26	82 457 610,42	24 018 616,28	18 964 491,82	
PASYWA OGÓŁEM	202 789 528,57	151 262 407,69	47 449 466,18	34 788 962,21	
RZIS - KALKULACYJNY		Wartości w PLN		Wartości w EUR	
Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	43 614 019,62	82 564 708,79	10 204 974,41	18 989 123,46	
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	- 112 159,15	13 205 404,75	- 26 243,43	3 037 121,61	
ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	1 617 638,80	12 116 238,03	378 501,29	2 786 623,28	
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Wartości w PLN		Wartości w EUR	
Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 363 379,46	2 316 057,27	1 020 960,14	532 671,87	
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 979 527,37	15 323,59	- 2 803 015,44	3 524,28	
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	5 514 398,83	- 3 278 563,80	1 290 280,04	- 754 039,51	

**VI Dane finansowe „Novdom” Sp. z o.o. na dzień 31.12.2024 r.**

Kurs EUR	4,2738	4,3480
----------	--------	--------

BILANS - AKTYWA	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Wyszczególnienie				
A. AKTYWA TRWAŁE	30 969 407,24	28 676 490,09	7 246 339,85	6 595 328,91
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 236 785,01	2 757 458,46	757 355,28	634 190,08
1. Środki trwałe	2 564 118,01	1 982 356,51	599 962,10	455 923,76
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	22 479,15	22 479,15	5 259,76	5 170,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	782 071,11	809 571,83	182 991,98	186 194,07
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	1,44	-	0,33
d) środki transportu	1 444 717,66	1 069 260,78	338 040,54	245 920,14
e) inne środki trwałe	314 850,09	81 043,31	73 669,82	18 639,22
2. Środki trwałe w budowie	672 667,00	775 101,95	157 393,19	178 266,32
III. Należności długoterminowe	0,00	-	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	27 189 726,23	25 646 195,63	6 361 955,69	5 898 389,06
1. Nieruchomości	4 277 822,62	4 277 822,62	1 000 941,23	983 859,85
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	22 911 903,61	21 368 373,01	5 361 014,46	4 914 529,21
a) w jednostkach powiązanych	22 911 903,61	21 368 373,01	5 361 014,46	4 914 529,21
- udziały lub akcje	560 000,00	65 000,00	131 030,93	14 949,40
- udzielone pożyczki	22 351 903,61	21 303 373,01	5 229 983,53	4 899 579,81
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	-	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	542 896,00	272 836,00	127 028,87	62 749,77
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	542 896,00	272 836,00	127 028,87	62 749,77
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	171 820 121,33	122 585 917,60	40 203 126,33	28 193 633,30
I. Zapasy	93 187 281,22	69 314 308,25	21 804 314,95	15 941 653,23
1. Materiały	0,00	-	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	42 894 588,49	53 609 260,78	10 036 639,17	12 329 636,79
3. Produkty gotowe	39 679 097,09	9 865 670,38	9 284 266,25	2 269 013,43
4. Towary	8 946 161,00	2 142 822,75	2 093 256,82	492 829,52
5. Zaliczki na dostawy	1 667 434,64	3 696 554,34	390 152,71	850 173,49
II. Należności krótkoterminowe	16 052 128,48	4 069 309,16	3 755 938,15	935 903,67
1. Należności od jednostek powiązanych	8 781 571,82	1 836 479,20	2 054 745,62	422 373,32
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	8 781 571,82	1 836 479,20	2 054 745,62	422 373,32
- do 12 miesięcy	8 781 571,82	1 836 479,20	2 054 745,62	422 373,32
3. Należności od pozostałych jednostek	7 270 556,66	2 232 829,96	1 701 192,54	513 530,35
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	937 155,20	360 376,27	219 279,14	82 883,23
- do 12 miesięcy	937 155,20	360 376,27	219 279,14	82 883,23
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	783,50	719 032,00	183,33	165 370,75
c) inne	6 332 617,96	1 153 421,69	1 481 730,07	265 276,38
III. Inwestycje krótkoterminowe	60 599 557,13	47 744 116,93	14 179 315,16	10 980 707,67
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	60 599 557,13	47 744 116,93	14 179 315,16	10 980 707,67
a) w jednostkach powiązanych	46 972 242,40	30 735 293,67	10 990 744,16	7 068 834,79
- udzielone pożyczki	46 972 242,40	30 735 293,67	10 990 744,16	7 068 834,79
b) w pozostałych jednostkach	2 051 659,18	3 331 418,63	480 055,03	766 195,64
- udzielone pożyczki	2 051 659,18	3 331 418,63	480 055,03	766 195,64
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 575 655,55	13 677 404,63	2 708 515,97	3 145 677,24
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	151 663,27	5 149 744,86	35 486,75	1 184 393,94
- inne środki pieniężne (środki na OMRP)	11 421 700,95	8 527 659,77	2 672 493,09	1 961 283,30
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 981 154,50	1 458 183,26	463 558,07	335 368,74
- w tym z tytułu kontraktów długoterminowych	510 414,63	-	119 428,76	-
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	-	-	-	-
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	-	-	-	-
AKTYWA OGÓŁEM	202 789 528,57	151 262 407,69	47 449 466,18	34 788 962,21



BILANS - PASywa		Wartości w PLN		Wartości w EUR	
Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	61 363 676,86	63 210 038,06	14 790 125,43	14 537 727,24	
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	150 000,00	150 000,00	35 097,57	34 498,62	
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	300 000,00	300 000,00	70 195,14	68 997,24	
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	-	-	-	
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	59 296 038,06	50 643 800,03	13 874 312,80	11 647 608,10	
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-	-	-	
VI. Zysk (strata) netto	1 617 638,80	12 116 238,03	378 501,29	2 786 623,28	
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		-	-	-	
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	141 425 851,71	88 052 369,63	33 091 359,38	20 251 234,97	
I. Rezerwy na zobowiązania	2 912 367,98	1 716 300,90	681 446,95	394 733,42	
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 930 528,00	1 346 030,00	451 712,29	309 574,52	
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	288 899,44	252 394,13	67 597,79	58 048,33	
- długoterminowa		-	-	-	
- krótkoterminowa	288 899,44	252 394,13	67 597,79	58 048,33	
3. Pozostałe rezerwy	692 940,54	117 876,77	162 136,87	27 110,57	
- długoterminowe		-	-	-	
- krótkoterminowe	692 940,54	117 876,77	162 136,87	27 110,57	
II. Zobowiązania długoterminowe	35 862 721,47	3 878 458,31	8 391 296,15	892 009,73	
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-	-	
- w tym z tytułu kredytów i pożyczek		-	-	-	
3. Wobec pozostałych jednostek	35 862 721,47	3 878 458,31	8 391 296,15	892 009,73	
a) kredyty i pożyczki	5 268 018,78	-	1 232 631,10	-	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 277 020,00	-	6 382 381,02	-	
c) inne zobowiązania finansowe	476 282,29	571 575,29	111 442,34	131 457,06	
d) zobowiązania wekslowe		-	-	-	
e) inne	2 841 400,40	3 306 883,02	664 841,69	760 552,67	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	102 650 762,26	82 457 610,42	24 018 616,28	18 964 491,82	
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4 848 248,58	86 847,46	1 134 411,67	19 974,12	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 158 248,58	86 847,46	504 995,22	19 974,12	
- do 12 miesięcy	2 158 248,58	86 847,46	504 995,22	19 974,12	
- powyżej 12 miesięcy		-	-	-	
b) inne	2 690 000,00	-	629 416,44	-	
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	97 794 996,77	82 363 115,05	22 882 445,78	18 942 758,75	
a) kredyty i pożyczki	0,00	-	-	-	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		20 169 800,00	-	4 638 868,45	
c) inne zobowiązania finansowe	535 795,63	376 064,86	125 367,50	86 491,46	
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 056 198,74	5 080 345,66	1 183 068,64	1 168 432,76	
- do 12 miesięcy	5 056 198,74	5 080 345,66	1 183 068,64	1 168 432,76	
- powyżej 12 miesięcy		-	-	-	
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	89 311 263,54	55 242 918,18	20 897 389,57	12 705 362,97	
f) zobowiązania wekslowe	0,00	-	-	-	
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 293 763,46	790 330,28	302 719,70	181 768,69	
h) z tytułu wynagrodzeń	381 149,90	429 885,67	89 182,91	98 869,75	
i) inne	1 216 825,50	273 770,40	284 717,46	62 964,67	
PASYWA OGÓŁEM	202 789 528,57	151 262 407,69	47 449 466,18	34 788 962,21	

RZIS - KALKULACYJNY	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	43 614 019,62	82 564 708,79	10 204 974,41	18 989 123,46
- od jednostek powiązanych	7 885 336,95	2 912 117,85	1 845 041,17	669 760,32
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	43 564 019,62	82 564 708,79	10 193 275,22	18 989 123,46
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	50 000,00	-	11 699,19	-
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	27 590 234,15	57 067 111,63	6 455 668,06	13 124 910,68
- jednostkom powiązanym	0,00	-	-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	27 518 688,40	57 067 111,63	6 438 927,51	13 124 910,68
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	71 545,75	-	16 740,55	-
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	16 023 785,47	25 497 597,16	3 749 306,35	5 864 212,78
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	6 463 698,92	4 883 353,97	1 512 400,89	1 123 126,49
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	10 489 666,72	8 514 428,70	2 454 412,17	1 958 240,27
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	-929 580,17	12 099 814,49	- 217 506,71	2 782 846,02
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	3 685 475,22	3 799 392,94	862 341,53	873 825,42
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	197 923,11	735 617,63	46 310,80	169 185,29
II. Dotacje	0,00	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	14 160,73	1 400,00	3 313,38	321,99
IV. Inne przychody operacyjne	3 473 391,38	3 062 375,31	812 717,34	704 318,15
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2 868 054,20	2 693 802,68	671 078,24	619 549,83
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	-	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	198 207,71	78 902,88	46 377,39	18 146,94
III. Inne koszty operacyjne	2 669 846,49	2 614 899,80	624 700,85	601 402,90
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	-112 159,15	13 205 404,75	- 26 243,43	3 037 121,61
J. PRZYCHODY FINANSOWE	5 603 972,87	4 698 465,71	1 311 238,91	1 080 603,89
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	1 015 393,37	-	237 585,61	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	1 015 393,37	-	237 585,61	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 015 393,37	-	237 585,61	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	-	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	-	-	-
II. Odsetki, w tym:	4 588 579,50	4 698 465,71	1 073 653,31	1 080 603,89
- od jednostek powiązanych	4 259 253,19	4 471 095,43	996 596,28	1 028 310,82
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
- w jednostek powiązanych	0,00	-	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	-	-	-
V. Inne	0,00	-	-	-
K. KOSZTY FINANSOWE	3 460 430,92	2 873 679,43	809 684,81	660 919,83
I. Odsetki, w tym:	2 848 152,42	2 738 718,51	666 421,55	629 880,06
- dla jednostek powiązanych	0,00	-	-	-
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	0,00	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	501 300,00	-	117 296,08	-
IV. Inne	110 978,50	134 960,92	25 967,17	31 039,77
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	2 031 382,80	15 030 191,03	475 310,68	3 456 805,66
M. PODATEK DOCHODOWY	413 744,00	2 913 953,00	96 809,40	670 182,38
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	0,00	-	-	-
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	1 617 638,80	12 116 238,03	378 501,29	2 786 623,28



Kurs EUR	4,2738	4,3480
----------	--------	--------

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Wartości w PLN		Wartości w EUR	
Numer	Opis	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
A.I	Zysk (Strata) netto	1 617 638,80	12 116 238,03	378 501,29	2 786 623,28
A.II	Korekty razem	2 745 740,66	-9 800 180,76	642 458,86	-2 253 951,42
A.II.1	Amortyzacja	778 231,67	517 688,99	182 093,61	119 063,71
A.II.3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 563 819,89	-1 666 382,26	-599 892,34	-383 252,59
A.II.4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	303 376,89	-735 617,63	70 985,28	-169 185,29
A.II.5	Zmiana stanu rezerw	1 196 067,08	186 820,58	279 860,33	42 967,01
A.II.6	Zmiana stanu zapasów	-23 872 972,97	18 403 403,26	-5 585 889,13	4 232 613,45
A.II.7	Zmiana stanu należności	-11 982 819,32	-545 736,83	-2 803 785,70	-125 514,45
A.II.8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	39 680 708,42	-25 505 677,11	9 284 643,27	-5 866 071,09
A.II.9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-793 031,24	-454 679,76	-185 556,47	-104 572,16
A.III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	4 363 379,46	2 316 057,27	1 020 960,14	532 671,87
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
B.I	Wpływy	25 962 887,49	15 704 271,01	6 074 895,29	3 611 837,86
B.I.1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	200 447,65	1 187 711,01	46 901,50	273 162,61
B.I.3	Z aktywów finansowych, w tym:	7 562 439,84	13 450 000,00	1 769 488,47	3 093 376,26
B.I.3.A	- w jednostkach powiązanych	7 383 667,23	13 450 000,00	1 727 658,58	3 093 376,26
B.I.3.A.2	- dywidendy i udziały w zyskach	1 015 393,37	0,00	237 585,61	0,00
B.I.3.A.3	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	4 351 500,00	13 450 000,00	1 018 180,54	3 093 376,26
B.I.3.A.4	- odsetki	2 016 773,86	0,00	471 892,43	0,00
B.I.3.B	- w pozostałych jednostkach	178 772,61	0,00	41 829,90	0,00
B.I.3.B.4	- odsetki	178 772,61	0,00	41 829,90	0,00
B.I.4	Inne wpływy inwestycyjne	18 200 000,00	1 066 560,00	4 258 505,31	245 298,99
B.II	Wydatki	37 942 414,86	15 688 947,42	8 877 910,73	3 608 313,57
B.II.1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	651 614,86	225 447,42	152 467,33	51 850,83
B.II.3	Na aktywa finansowe, w tym:	2 235 000,00	7 556 500,00	522 953,81	1 737 925,48
B.II.3.A	- w jednostkach powiązanych	2 235 000,00	7 556 500,00	522 953,81	1 737 925,48
B.II.3.A.2	- udzielone pożyczki długoterminowe	1 740 000,00	7 556 500,00	407 131,83	1 737 925,48
B.II.4	Inne wydatki inwestycyjne	35 055 800,00	7 907 000,00	8 202 489,59	1 818 537,26
B.III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-11 979 527,37	15 323,59	-2 803 015,44	3 524,28
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			0,00	
C.I	Wpływy	14 818 018,78	173 681,00	3 467 176,47	39 945,03
C.I.3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	9 550 000,00	173 681,00	2 234 545,37	39 945,03
C.II	Wydatki	9 303 619,95	3 452 244,80	2 176 896,43	793 984,54
C.II.2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	3 464 000,00	0,00	810 519,91	0,00
C.II.5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 550 000,00	0,00	596 658,71	0,00
C.II.7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	487 000,10	0,00	113 950,14	0,00
C.II.8	Odsetki	2 691 641,35	2 531 484,34	629 800,49	582 218,11
C.II.9	Inne wydatki finansowe	110 978,50	134 847,46	25 967,17	31 013,68
C.III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	5 514 398,83	-3 278 563,80	1 290 280,04	-754 039,51
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-2 101 749,08	-947 182,94	-491 775,25	-217 843,36
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-2 101 749,08	-947 182,94	-491 775,25	-217 843,36
F	Środki pieniężne na początek okresu	13 677 404,63	14 624 587,57	3 200 291,22	3 363 520,60
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	11 575 655,55	13 677 404,63	2 708 515,97	3 145 677,24
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	11 421 700,95	8 527 659,77	2 672 493,09	1 961 283,30



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. 29.05.2025 r.

Zarząd „Novdom” Sp. z o.o. w składzie:

Prezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski

Członek Zarządu – Maciej Sosnowski