

| | | |
|--------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 1. Identyfikator podatkowy NIP | 2. Numer KRS | struktura wariant 2 wersja v1-0E |
| NIP 5 7 3 2 9 1 2 7 0 8 | KRS 0 0 0 0 7 8 6 7 6 3 | |

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

| | | | |
|--|---|--|-------------|
| Data sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego | | 01.06.2026 | |
| Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie | | | |
| Data od | 01.01.2025 | Data do | 31.12.2025 |
| Jednostka danych liczbowych | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> w złotych | | <input type="checkbox"/> w tysiącach złotych | |
| P_1 | Informacje podstawowe o jednostce dominującej | | |
| Nazwa (firma) | | | |
| NOWA DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ | | | |
| Adres siedziby albo miejsca zamieszkania | | | |
| Kraj | POLSKA | Województwo | ŚLĄSKIE |
| Powiat | CZĘSTOCHOWA | Gmina | CZĘSTOCHOWA |
| Ulica | ALEJA BOHATERÓW MONTE CASSINO | Nr domu | 40 |
| | | Nr lokalu | |
| Miejscowość | CZĘSTOCHOWA | Kod pocztowy | 42-200 |
| Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej | | | |
| Realizacja obsługi projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. | | | |
| P_14 | Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości | | |
| | Liczba etatów | 19,33 | |
| P_15 | Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta: | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> tak | | <input type="checkbox"/> nie | |

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

ND OS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
42-200 Częstochowa
Al. Bohaterów Monte Cassino 40
NIP 5732948729

Przedmiot działalności

- 1) (PKD 68.10.Z) KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
- 2) (PKD 68.20.Z) WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
- 3) (PKD 68.31.Z) POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
- 4) (PKD 70.22.Z) POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
- 5) (PKD 71.12.Z) DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
- 6) (PKD 73) REKLAMA, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
- 7) (PKD 82.11.Z) DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

100,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym (*opcjonalnie*)

%

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

Jednostka zależna

P_3 Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym (*opcjonalnie*)

Udział jednostki dominującej w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym.

P_4 Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane *(opcjonalnie)*

Nazwa (firma) i siedziba jednostki, w której jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale

Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane

Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek w wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy (można pominąć te dane, jeżeli bilans jednostki nie jest ogłaszany) *(opcjonalnie)*

| | |
|--|---|
| Udział w kapitale (funduszu) podstawowym i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy | % |
|--|---|

| | |
|---|---|
| Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym <i>(opcjonalnie)</i> | % |
|---|---|

Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia

| | |
|--|---|
| Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek | % |
|--|---|

Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego *(opcjonalnie)*

| | |
|---|---|
| P_6 | Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony (<i>opcjonalnie</i>) |
| Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej | |
| | |
| Czas trwania jednostki powiązanej | |
| Data od | |
| Data do | |

| | | |
|--|--|-----------|
| P_7 | Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym | |
| Data od 01.01.2025 Data do 31.12.2025 | | |
| Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (<i>opcjonalnie</i>) | | |
| Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej | | |
| | | |
| Adres siedziby albo miejsca zamieszkania | | |
| Kraj | Województwo | |
| Powiat | Gmina | |
| Ulica | Nr domu | Nr lokalu |
| Miejscowość | Kod pocztowy | |
| Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej | | |
| Data od Data do | | |

| | |
|------|--|
| P_8 | <p>Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne</p> <p><input type="checkbox"/> sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</p> |
| P_9 | <p>Założenie kontynuacji działalności</p> <p>Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) <input type="checkbox"/> nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)</p> <p>Opis okoliczności zagrożenia kontynuowania działalności</p> |
| P_10 | <p>Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek (<i>opcjonalnie</i>)</p> <p>Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej</p> <p>-</p> <p>W przypadku sprawozdania finansowego jednostki powiązanej sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek</p> <p><input type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)</p> <p>-</p> |

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Zasady (polityka) rachunkowości zostały opisane w załączniku do sprawozdania finansowego i stanowią integralną część Informacji dodatkowej.

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych zostało opisane w załączniku do sprawozdania finansowego i stanowi integralną część Informacji dodatkowej.

Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów

Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów zostało zawarte w załączniku do sprawozdania finansowego i stanowi wstęp do Informacji dodatkowej.

Omówienie dokonywania amortyzacji

Omówienie dokonywania amortyzacji zostało zawarte w załączniku do sprawozdania finansowego i stanowi wstęp do Informacji dodatkowej.

Omówienie ustalenia wyniku finansowego

Omówienie metody ustalenia wyniku finansowego zostało zawarte w załączniku do sprawozdania finansowego i stanowi wstęp do Informacji dodatkowej.

Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych zostało zawarte w załączniku do sprawozdania finansowego i stanowi wstęp do Informacji dodatkowej.

Pozostałe (opcjonalnie)

P_12 Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny

Nie dotyczy

P_13 Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy

**SKONSOLIDOWANY
 BILANS**

sporządzony na dzień: 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

| AKTYWA | | Stan na dzień kończący | | Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy |
|------------|---|------------------------|---------------|---|
| | | rok bieżący | rok poprzedni | |
| A | Aktywa trwale | 5 978 817,41 | 1 373 262,30 | 0,00 |
| I | Wartości niematerialne i prawne | 12 681,75 | 57 350,17 | 0,00 |
| 1 | Koszty zakończonych prac rozwojowych | | | |
| 2 | Wartość firmy | | | |
| 3 | Inne wartości niematerialne i prawne | 12 681,75 | 57 350,17 | 0,00 |
| 4 | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | | | |
| II | Wartość firmy jednostek podporządkowanych | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1 | Wartość firmy - jednostki zależne | | | |
| 2 | Wartość firmy - jednostki współzależne | | | |
| III | Rzeczowe aktywa trwale | 2 410 964,66 | 987 704,79 | 0,00 |
| 1 | Środki trwałe | 2 378 810,66 | 930 604,88 | 0,00 |
| a) | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 106 620,45 | 0,00 | |
| b) | budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 1 314 744,32 | 439 619,87 | 0,00 |
| c) | urządzenia techniczne i maszyny | 371 004,47 | 288 579,33 | 0,00 |
| d) | środki transportu | 550 218,09 | 145 442,35 | 0,00 |
| e) | inne środki trwałe | 36 223,33 | 56 963,33 | 0,00 |
| 2 | Środki trwałe w budowie | 32 154,00 | 57 099,91 | 0,00 |
| 3 | Zaliczki na środki trwałe w budowie | | | |
| IV | Należności długoterminowe | 2 000,00 | 2 000,00 | 0,00 |
| 1 | Od jednostek powiązanych | | | |
| 2 | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | | |
| 3 | Od pozostałych jednostek | 2 000,00 | 2 000,00 | 0,00 |
| V | Inwestycje długoterminowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1 | Nieruchomości | | | |
| 2 | Wartości niematerialne i prawne | | | |
| 3 | Długoterminowe aktywa finansowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) | w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – udziały lub akcje | | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | |
| | – udzielone pożyczki | | | |
| | – inne długoterminowe aktywa | | | |
| b) | w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – udziały lub akcje | | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | |
| | – udzielone pożyczki | | | |
| | – inne długoterminowe aktywa finansowe | | | |
| c) | w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – udziały lub akcje | | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | |
| | – udzielone pożyczki | | | |
| | – inne długoterminowe aktywa finansowe | | | |
| d) | w pozostałych jednostkach | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – udziały lub akcje | | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | |
| | – udzielone pożyczki | | | |
| | – inne długoterminowe aktywa finansowe | | | |

| | | | | |
|------------|--|----------------|---------------|------|
| 4 | Inne inwestycje długoterminowe | | | |
| VI | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 3 553 171,00 | 326 207,34 | 0,00 |
| 1 | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 3 449 246,67 | 326 207,34 | 0,00 |
| 2 | Inne rozliczenia międzyokresowe | 103 924,33 | 0,00 | |
| B | Aktywa obrotowe | 125 479 372,95 | 74 452 679,20 | 0,00 |
| I | Zapasy | 88 734 007,71 | 59 223 357,71 | 0,00 |
| 1 | Materiały | 524 250,72 | 1 073 319,71 | 0,00 |
| 2 | Półprodukty i produkty w toku | 76 666 508,33 | 52 193 648,32 | 0,00 |
| 3 | Produkty gotowe | 10 128 784,08 | 0,00 | 0,00 |
| 4 | Towary | 1 185 476,78 | 5 954 389,68 | 0,00 |
| 5 | Zaliczki na dostawy i usługi | 228 987,80 | 2 000,00 | 0,00 |
| II | Należności krótkoterminowe | 4 264 238,73 | 2 910 136,97 | 0,00 |
| 1 | Należności od jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – do 12 miesięcy | | | |
| | – powyżej 12 miesięcy | | | |
| b) | inne | | | |
| 2 | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – do 12 miesięcy | | | |
| | – powyżej 12 miesięcy | | | |
| b) | inne | | | |
| 3 | Należności od pozostałych jednostek | 4 264 238,73 | 2 910 136,97 | 0,00 |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 2 546 564,40 | 2 060 922,19 | 0,00 |
| | – do 12 miesięcy | 2 546 564,40 | 2 060 922,19 | 0,00 |
| | – powyżej 12 miesięcy | | | |
| b) | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 1 711 996,08 | 846 885,80 | 0,00 |
| c) | inne | 5 678,25 | 2 328,98 | 0,00 |
| d) | dochodzone na drodze sądowej | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III | Inwestycje krótkoterminowe | 31 239 664,14 | 12 228 078,20 | 0,00 |
| 1 | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 31 239 664,14 | 12 228 078,20 | 0,00 |
| a) | w jednostkach zależnych i współzależnych | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – udziały lub akcje | | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | |
| | – udzielone pożyczki | | | |
| | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | |
| b) | w jednostkach stowarzyszonych | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – udziały lub akcje | | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | |
| | – udzielone pożyczki | | | |
| | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | |
| c) | w pozostałych jednostkach | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – udziały lub akcje | | | |
| | – inne papiery wartościowe | | | |
| | – udzielone pożyczki | | | |
| | – inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | |
| d) | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 31 239 664,14 | 12 228 078,20 | 0,00 |
| | – środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 21 844 753,50 | 345 784,33 | 0,00 |
| | – inne środki pieniężne | 9 394 910,64 | 11 882 293,87 | 0,00 |
| | – inne aktywa pieniężne | | | |
| 2 | Inne inwestycje krótkoterminowe | | | |
| IV | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 241 462,37 | 91 106,32 | 0,00 |
| C | Należne wpłaty na kapitał podstawowy | | | |
| D | Udziały (akcje) własne | | | |
| | AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D) | 131 458 190,36 | 75 825 941,50 | 0,00 |

| | PASywa | Stan na dzień kończący | | Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy |
|-------------|--|------------------------|---------------|---|
| | | rok bieżący | rok poprzedni | |
| A | Kapitał (fundusz) własny | 17 196 974,85 | 13 367 490,92 | 0,00 |
| I | Kapitał (fundusz) podstawowy | 500 000,00 | 500 000,00 | 0,00 |
| II | Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: | 13 168 115,33 | 13 168 115,33 | 0,00 |
| | – nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji) | | | |
| III | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: | | | |
| | – z tytułu aktualizacji wartości godziwej | | | |
| IV | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: | | | |
| | – tworzone zgodnie z umową/statutem spółki | | | |
| V | Różnice kursowe z przeliczenia | | | |
| VI | Zysk (strata) z lat ubiegłych | -300 624,41 | 62 301,95 | 0,00 |
| VII | Zysk (strata) netto | 3 829 483,93 | -362 926,36 | 0,00 |
| VIII | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | | | |
| B | Kapitały mniejszości | | | |
| C | Ujemna wartość jednostek podporządkowanych | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| I | Ujemna wartość - jednostki zależne | | | |
| II | Ujemna wartość - jednostki współzależne | | | |
| D | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 114 261 215,51 | 62 458 450,58 | 0,00 |
| I | Rezerwy na zobowiązania | 4 643 249,00 | 110 000,00 | 0,00 |
| 1 | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 2 826 217,00 | 0,00 | |
| 2 | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – długoterminowa | | | |
| | – krótkoterminowa | | | |
| 3 | Pozostałe rezerwy | 1 817 032,00 | 110 000,00 | 0,00 |
| | – długoterminowe | 1 817 032,00 | 110 000,00 | 0,00 |
| | – krótkoterminowe | 0,00 | 0,00 | |
| II | Zobowiązania długoterminowe | 22 630 288,05 | 12 729 291,96 | 0,00 |
| 1 | Wobec jednostek powiązanych | | | |
| 2 | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | | |
| 3 | Wobec pozostałych jednostek | 22 630 288,05 | 12 729 291,96 | 0,00 |
| a) | kredyty i pożyczki | 12 334 019,05 | 12 729 291,96 | 0,00 |
| b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 10 000 602,00 | 0,00 | |
| c) | inne zobowiązania finansowe | 295 667,00 | 0,00 | |
| d) | zobowiązania wekslowe | | | |
| e) | inne | | | |
| III | Zobowiązania krótkoterminowe | 86 983 331,04 | 49 011 314,47 | 0,00 |
| 1 | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – do 12 miesięcy | | | |
| | – powyżej 12 miesięcy | | | |
| b) | inne | | | |
| 2 | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | – do 12 miesięcy | | | |
| | – powyżej 12 miesięcy | | | |
| b) | inne | | | |
| 3 | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek | 86 983 331,04 | 49 011 314,47 | 0,00 |
| a) | kredyty i pożyczki | 4 005 381,58 | 5 401 781,20 | 0,00 |
| b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | | |
| c) | inne zobowiązania finansowe | 147 833,00 | 0,00 | |
| d) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 14 096 599,78 | 852 058,96 | 0,00 |
| | – do 12 miesięcy | 14 096 599,78 | 852 058,96 | 0,00 |
| | – powyżej 12 miesięcy | | | |
| e) | zaliczki otrzymane na dostawy i usługi | 67 663 946,04 | 42 650 311,67 | 0,00 |

| | | | | |
|-----------|---|-----------------------|----------------------|-------------|
| f) | zobowiązania wekslowe | | | |
| g) | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 1 069 570,64 | 107 162,64 | 0,00 |
| h) | z tytułu wynagrodzeń | | | |
| i) | inne | | | |
| 4 | Fundusze specjalne | | | |
| IV | Rozliczenia międzyokresowe | 4 347,42 | 607 844,15 | 0,00 |
| 1 | Ujemna wartość firmy | | | |
| 2 | Inne rozliczenia międzyokresowe | 4 347,42 | 607 844,15 | 0,00 |
| | – długoterminowe | | | |
| | – krótkoterminowe | 4 347,42 | 607 844,15 | 0,00 |
| | PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D) | 131 458 190,36 | 75 825 941,50 | 0,00 |

**SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

| Wiersz | Wyszczególnienie | Dane za rok | | Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy |
|----------|--|---------------|---------------|---|
| | | rok bieżący | rok poprzedni | |
| A | Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 79 701 917,04 | 49 380 555,86 | 0,00 |
| | – od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej | | | |
| I | Przychody netto ze sprzedaży produktów | 52 012 909,91 | 6 940 064,59 | 0,00 |
| II | Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | 27 689 007,13 | 42 440 491,27 | |
| III | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | | | |
| IV | Przychody netto ze sprzedaży towarów | | | |
| B | Koszty działalności operacyjnej | 74 622 310,87 | 49 631 228,47 | 0,00 |
| I | Amortyzacja | 288 465,35 | 233 871,02 | 0,00 |
| II | Zużycie materiałów i energii | 14 099 545,06 | 12 134 621,85 | 0,00 |
| III | Usługi obce | 57 331 170,45 | 34 338 494,42 | 0,00 |
| IV | Podatki i opłaty, w tym: | 257 890,15 | 122 383,44 | 0,00 |
| | – podatek akcyzowy | | | |
| V | Wynagrodzenia | 2 069 416,25 | 2 094 062,85 | 0,00 |
| VI | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym: | 439 124,14 | 660 463,09 | 0,00 |
| | – emerytalne | | | |
| VII | Pozostałe koszty rodzajowe | 136 699,47 | 47 331,80 | 0,00 |
| VIII | Wartość sprzedanych towarów | | | |
| C | Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B) | 5 079 606,17 | -250 672,61 | 0,00 |
| D | Pozostałe przychody operacyjne | 865 921,31 | 770 658,20 | 0,00 |
| I | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 172 365,20 | 0,00 | |
| II | Dotacje | 11 435,57 | 46 227,84 | 0,00 |
| III | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | | |
| IV | Inne przychody operacyjne | 682 120,54 | 724 430,36 | 0,00 |
| E | Pozostałe koszty operacyjne | 385 848,24 | 693 727,78 | 0,00 |
| I | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | | | |
| II | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | | |
| III | Inne koszty operacyjne | 385 848,24 | 693 727,78 | 0,00 |
| F | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E) | 5 559 679,24 | -173 742,19 | 0,00 |
| G | Przychody finansowe | 157 101,92 | 123 743,39 | 0,00 |
| I | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | | | |
| | a) od jednostek powiązanych, w tym: | | | |
| | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | | |
| | b) od jednostek pozostałych, w tym: | | | |
| | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | | |
| II | Odsetki, w tym: | 156 866,41 | 123 742,08 | 0,00 |
| | – od jednostek powiązanych | | | |
| III | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | | | |
| | – w jednostkach powiązanych | | | |
| IV | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | | | |
| V | Inne | 235,51 | 1,31 | 0,00 |
| H | Koszty finansowe | 956 357,85 | 508 412,89 | 0,00 |
| I | Odsetki, w tym: | 949 370,09 | 505 579,33 | 0,00 |
| | – dla jednostek powiązanych | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| II | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | | | |
| | – w jednostkach powiązanych | | | |
| III | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | | | |
| IV | Inne | 6 987,76 | 2 833,56 | 0,00 |

| | | | | |
|----------|---|--------------|-------------|------|
| I | Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych | | | |
| J | Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G – H +/- I) | 4 760 423,31 | -558 411,69 | 0,00 |
| K | Odpis wartości firmy | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| I | Odpis wartości firmy – jednostki zależne | | | |
| II | Odpis wartości firmy – jednostki współzależne | | | |
| L | Odpis ujemnej wartości firmy | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| I | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne | | | |
| II | Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne | | | |
| M | Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | | | |
| N | Zysk (strata) brutto (J – K + L +/- M) | 4 760 423,31 | -558 411,69 | 0,00 |
| O | Podatek dochodowy | 930 939,38 | -195 485,34 | 0,00 |
| P | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | | | |
| R | Zyski (straty) mniejszości | | | |
| S | Zysk (strata) netto (N – O – P +/- R) | 3 829 483,93 | -362 926,35 | 0,00 |

SKONSOLIDOWANE
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

| Wiersz | Wyszczególnienie | Dane za rok | | Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy |
|-------------|--|---------------|---------------|---|
| | | rok bieżący | rok poprzedni | |
| I. | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) | 13 367 490,92 | 13 292 719,23 | 0,00 |
| | - korekty błędów | | | |
| I.a. | Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów | 13 367 490,92 | 13 292 719,23 | 0,00 |
| 1. | Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 500 000,00 | 500 000,00 | 0,00 |
| 1.1. | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | | | |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | | |
| | - wydania udziałów (emisji akcji) | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | | |
| | - umorzenia udziałów (akcji) | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| 1.2. | Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 500 000,00 | 500 000,00 | 0,00 |
| 2. | (uchylony) | | | |
| 3. | (uchylony) | | | |
| 4. | Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu | 13 168 115,33 | 13 168 115,33 | 0,00 |
| 4.1. | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | | | |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | | |
| | - emisji akcji powyżej wartości nominalnej | | | |
| | - podziału zysku (ustawowo) | | | |
| | - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | | |
| | - pokrycia straty | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| 4.2. | Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu | 13 168 115,33 | 13 168 115,33 | 0,00 |
| 5. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | | | |
| 5.1. | Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny | | | |
| | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | | |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | | |
| | - zbycia środków trwałych | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| 5.2. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | | | |

| | | | | |
|-------------|--|---------------|---------------|------|
| 6. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | | | |
| 6.1. | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | | | |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| 6.2. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu | | | |
| 7. | Różnice kursowe z przeliczenia | | | |
| 8. | Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | -300 624,41 | 0,00 | |
| 8.1. | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | 0,00 | 0,00 | |
| | - korekty błędów | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | | |
| 8.2. | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | | |
| | - podziału zysku z lat ubiegłych | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| 8.3. | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 8.4. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu | 300 624,41 | 0,00 | |
| | - korekty błędów | | | |
| | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | 0,00 | 0,00 | |
| 8.5. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 300 624,41 | 0,00 | |
| | a) zwiększenie (z tytułu) | | | |
| | - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | b) zmniejszenie (z tytułu) | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| | - | | | |
| 8.6. | Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | 300 624,41 | 0,00 | |
| 8.7. | Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | -300 624,41 | 0,00 | 0,00 |
| 9. | Wynik netto | 3 829 483,93 | -362 926,36 | 0,00 |
| | a) zysk netto | 3 829 483,93 | 0,00 | |
| | b) strata netto | 0,00 | 362 926,36 | 0,00 |
| | c) odpisy z zysku | | | |
| II. | Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ) | 17 196 974,85 | 13 305 188,97 | 0,00 |
| III. | Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 17 196 974,85 | 13 367 490,92 | 0,00 |

SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH
sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025
(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

| Wiersz | Wyszczególnienie | Dane za rok | | Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy |
|-------------|---|----------------|----------------|---|
| | | rok bieżący | rok poprzedni | |
| A. | Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| I. | Zysk (strata) netto | 3 829 483,93 | -362 926,68 | 0,00 |
| II. | Korekty razem | 8 761 030,20 | 3 588 256,68 | 0,00 |
| 1. | Zyski (straty) mniejszości | | | |
| 2. | Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności | | | |
| 3. | Amortyzacja | 288 465,35 | 233 871,02 | 0,00 |
| 4. | Odpisy wartości firmy | | | |
| 5. | Odpisy ujemnej wartości firmy | | | |
| 6. | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | | |
| 7. | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 938 900,74 | 491 971,52 | 0,00 |
| 8. | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | -172 365,20 | 0,00 | |
| 9. | Zmiana stanu rezerw | 4 533 249,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10. | Zmiana stanu zapasów | -29 710 762,82 | -43 770 418,60 | 0,00 |
| 11. | Zmiana stanu należności | -1 354 101,76 | -2 378 821,27 | 0,00 |
| 12. | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | 39 218 461,33 | 53 183 427,12 | 0,00 |
| 13. | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | -4 980 816,44 | -4 171 773,11 | 0,00 |
| 14. | Inne korekty z działalności operacyjnej | | | |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) | 12 590 514,13 | 3 225 330,00 | 0,00 |
| B. | Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| I. | Wpływy | 740 904,43 | 123 742,08 | 0,00 |
| 1. | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 740 904,43 | 0,00 | 0,00 |
| 2. | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | | |
| 3. | Z aktywów finansowych, w tym: | 0,00 | 123 742,08 | 0,00 |
| | a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności | | | |
| | b) w pozostałych jednostkach | 0,00 | 123 742,08 | 0,00 |
| | - zbycie aktywów finansowych | | | |
| | - dywidendy i udziały w zyskach | | | |
| | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | | | |
| | - odsetki | 0,00 | 123 742,08 | 0,00 |
| | - inne wpływy z aktywów finansowych | | | |
| 4. | Inne wpływy inwestycyjne | | | |
| II. | Wydatki | 986 622,62 | 0,00 | 0,00 |
| 1. | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 986 622,62 | 0,00 | 0,00 |
| 2. | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | | |
| 3. | Na aktywa finansowe, w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności | | | |
| | b) w pozostałych jednostkach | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | - nabycie aktywów finansowych | | | |
| | - udzielone pożyczki długoterminowe | | | |
| 4. | Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym | | | |
| 5. | Inne wydatki inwestycyjne | | | |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | -245 718,19 | 123 742,08 | 0,00 |
| C. | Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | | |
| I. | Wpływy | 37 727 274,14 | 15 824 343,87 | 0,00 |
| 1. | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | | |

| | | | | |
|-------------|---|----------------------|----------------------|-------------|
| 2. | Kredyty i pożyczki | 27 726 672,14 | 15 824 343,87 | 0,00 |
| 3. | Emisja dłużnych papierów wartościowych | 10 000 602,00 | 0,00 | |
| 4. | Inne wpływy finansowe | | | |
| II. | Wydatki | 31 060 484,18 | 9 223 057,87 | 0,00 |
| 1. | Nabycie udziałów (akcji) własnych | | | |
| 2. | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | | | |
| 3. | Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku | | | |
| 4. | Spląty kredytów i pożyczek | 30 275 262,23 | 9 223 057,87 | 0,00 |
| 5. | Wykup dłużnych papierów wartościowych | | | |
| 6. | Z tytułu innych zobowiązań finansowych | | | |
| 7. | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | | | |
| 8. | Odsetki | 785 221,95 | 0,00 | |
| 9. | Inne wydatki finansowe | | | |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | 6 666 789,96 | 6 601 286,00 | 0,00 |
| D. | Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | 19 011 585,90 | 9 950 358,08 | 0,00 |
| E. | Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | 19 011 585,90 | 9 950 358,08 | |
| | - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | | | |
| F. | Środki pieniężne na początek okresu | 12 228 077,87 | 2 277 719,79 | 0,00 |
| G. | Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym: | 31 239 663,77 | 12 228 077,87 | 0,00 |
| | - o ograniczonej możliwości dysponowania | | | |

Nazwa (firma)

Grupa Kapitałowa Nowa Deweloper

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

W celu sporządzenia "Wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego" zgodnie ze strukturami logicznymi Ministerstwa Finansów, w zależności od potrzeb danej jednostki dominującej, w Programie DRUKI Gofin wprowadziliśmy druk "Dodatkowe elementy wprowadzenia do sprawozdania". Druk ten zawiera dodatkowe załączniki (wymienione w liście zamieszczonej po lewej stronie), które można dodawać (wielokrotnie) poprzez kliknięcie znaku " + " przy wybranym załączniku.

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

ND1 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
42-200 Częstochowa
Al. Bohaterów Monte Cassino 40
NIP 5732952760

Przedmiot działalności

REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

100,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*

%

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

Jednostka zależna

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

ND2 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
42-200 Częstochowa
Al. Bohaterów Monte Cassino 40
NIP 5732933248

Przedmiot działalności

REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

100,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*

%

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

Jednostka zależna

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

ND3 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
42-200 Częstochowa
Al. Bohaterów Monte Cassino 40
NIP 5732933219

Przedmiot działalności

REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

100,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*

%

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

Jednostka zależna

P.2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

GND Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
42-200 Częstochowa
Al. Bohaterów Monte Cassino 40
NIP 5732933277

Przedmiot działalności

REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

100,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*

%

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

Jednostka zależna

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

ND4 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
42-200 Częstochowa
Al. Bohaterów Monte Cassino 40
NIP 5732967247

Przedmiot działalności

REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

100,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*

%

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

Jednostka zależna

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla skonsolidowanych jednostek

Informacja dodatkowa 2025

Wstęp

Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper Sp. z o.o. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Nowa Deweloper Sp. z o.o. („Jednostka dominująca”), zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości, oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. Nr169 poz. 1327) według zasady kosztu historycznego.

Grupa sporządza skonsolidowany rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku. Jako dane porównawcze prezentuje analogiczny okres roku 2024.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd Nowa Deweloper Sp. z o.o. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności Grupy zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły. Ze względu na fakt, że skonsolidowane sprawozdanie Grupy sporządzane jest po raz pierwszy nie dokonywano zmian zasad (polityk) rachunkowości ani wynikających z tego przekształceń danych porównawczych.

Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

Dane jednostki zależnej konsoliduje się metodą konsolidacji pełnej. Przy konsolidacji metodą pełną sumowaniu podlegają, w pełnej wartości, poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych. Po przeprowadzeniu sumowania dokonywane są wyłączenia i inne korekty zgodnie z Ustawą.

Wyłączeniu podlegają:

- wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej i innych jednostek Grupy objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli;
- efekt wzajemnych transakcji pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

Zasady grupowania operacji gospodarczych

Grupowanie operacji gospodarczych w jednostkach zależnych i jednostce dominującej następuje przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za takie same okresy sprawozdawcze.

Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego

1. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Grupy korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Cena nabycia i koszt wytworzenia wartości niematerialnych i prawnych obejmuje również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartości niematerialne i prawne o wartości poniżej 10 000,00 zł amortyzowane są jednorazowo w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania.

Oprogramowanie

2-6 lat

Wartość firmy powstająca w konsolidacji stanowi nadwyżka kosztu nabycia jednostki nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania składników aktywów i pasywów jednostki zależnej na dzień nabycia. Wartość firmy wykazywana jest w aktywach skonsolidowanego bilansu, w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako Wartość firmy jednostek podporządkowanych.

Ujemna wartość firmy stanowi nadwyżkę odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad ceną nabycia udziałów. Ujemną wartość firmy, do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, jednostka zalicza do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Ujemną wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów na dzień połączenia.

Na koniec każdego roku obrotowego Jednostka dominująca przeprowadza test na trwałą utratę wartości dotyczący wartości firmy. Skutki utraty wartości odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat i nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach.

2. Środki trwale

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy amortyzacyjne podlegają aktualizacjom na podstawie odrębnych przepisów. Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania.

Środki trwałe, których wartość początkowa w dniu przyjęcia do użytkowania jest wyższa niż 10 000, 00 zł amortyzowane są metodą liniową.

Stosowane stawki amortyzacyjne są następujące:

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Inwestycje w obcych środkach trwałych | 10% |
| Obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 3,5-40% |
| Urządzenia techniczne i maszyny | 4,5-33% |

| | |
|--------------------|----------|
| Środki transportu | 20 % |
| Inne środki trwałe | 10%-25 % |

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Grupa każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Odpisu aktualizującego wartość środka trwałego dokonuje się na bieżąco, a także w wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji, w przypadku stwierdzenia trwałej utraty wartości środka trwałego. Jeżeli odpis aktualizujący dotyczy środka trwałego, który został zaktualizowany na podstawie odrębnych przepisów, odpis ten zmniejsza odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny różnice spowodowane aktualizacją wyceny. W przypadku wystąpienia nadwyżki odpisu powyżej kwoty odniesionej na kapitał z aktualizacji, zalicza się ją do pozostałych kosztów operacyjnych.

Obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przyjęte do używania na mocy umowy leasingu zalicza się do aktywów trwałych, jeżeli umowa spełnia warunki określone w Ustawie o rachunkowości. Aktywa użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego są traktowane jak aktywa Grupy i są wyceniane w ich wartości godziwej w momencie rozpoczęcia umowy, nie wyższej jednak niż wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu tak, by efektywna stopa odsetek od pozostającego zobowiązania była wielkością stałą. W przypadku gdy nie powoduje to zniekształcenia obrazu sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego, Grupa stosuje uproszczenia polegające na podziale opłaty z tytułu leasingu finansowego na część kapitałową i odsetkową metodą równomierną. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat. Środki trwałe użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego są amortyzowane zgodnie z zasadami amortyzacji aktywów trwałych będących własnością spółek Grupy przez krótszy z dwóch okresów: okres użytkowania składnika aktywów lub okres trwania leasingu.

3. Środki trwale w budowie

Środki trwale w budowie ujmuje się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania.

Środki trwale w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

4. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

Kategoria Sposób wyceny:

1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej

2. Pożyczki udzielone i należności własne

Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty.

3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat.

4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Pochodne instrumenty finansowe nie będące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

Trwała utrata wartości aktywów finansowych:

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Grupa ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,

2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w

kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,

3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

5. Zapasy

1. Materiały wycenia się w cenie nabycia. Cena nabycia obejmuje kwotę

nałeżną sprzedającemu, bez podlegającemu odliczeniu podatku od towarów i usług powiększone o koszty związane z jego zakupem.

Na materiały zbędne i niewykazujące ruchu, tworzy się odpisy aktualizujące w oparciu o metodykę opartą na obrotowości materiałów i ocenie kierownictwa w zakresie możliwości osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

Odpis zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

2. Zapasy związane z projektami deweloperskimi

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją i sprzedażą lokali w ramach wielorodzinnych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (lokali użytkowych). Zapasy wycenia się po cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższych od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Grupa ujmuje i rozlicza koszty przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości numer 8: "Działalność deweloperska".

Koszty budowy projektu obejmują w szczególności:

- grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- koszty budowy zapłacone na rzecz generalnego wykonawcy oraz podwykonawców
- koszty planowania i projektowania,

- koszty finansowania w zakresie związanym z realizacją projektu,
- opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- koszty ogólne budowy oraz inne koszty bezpośrednie.

W momencie protokolarnego wydania danego lokalu lub jego części odpowiednia część zapasów (w oparciu o wskaźnik sprzedanej powierzchni lokalowej) ujmowana jest w rachunku zysków i strat jako wartość sprzedanych towarów i materiałów. Zapasy są wyceniane według rzeczywistych cen nabycia, lub rzeczywistych kosztów ich wytworzenia nie wyższych jednak od cen sprzedaży netto.

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich, czyli uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży, bądź długim okresem wytwarzania produktu, Grupa powiększa cenę nabycia lub koszt wytworzenia o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży, bądź wytworzenia i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu.

6. Należności, roszczenia i zobowiązania

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty

Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości godziwej.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień dokonania operacji według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ustalonego dla danej waluty na ten dzień chyba, że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Na dzień bilansowy należności wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym

na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych ujmuje się na dzień bilansowy po obowiązującym

na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

7. Rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i obejmują środki pieniężne otrzymane od kontrahentów zapłaty, które zgodnie z zasadą współmierności kosztów i przychodów nie zostały zaliczone do przychodów ze sprzedaży. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają przychody ze sprzedaży wraz postępowaniem prac i ponoszeniem odpowiednich kosztów.

8. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na spółkach Grupy ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy tworzone są na:

- pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na naprawy gwarancyjne, opóźniony spływ kosztów
- nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne i rentowe, premie i inne świadczenia na rzecz pracowników

9. Inwestycje krótkoterminowe

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Krajowe środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Do aktywów pieniężnych zaliczane są także naliczone odsetki od aktywów finansowych.

Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych. Lokaty prezentowane są w bilansie jako inne środki pieniężne.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

10. Kapitał (fundusz) własny

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Jednostki dominującej, wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu udziałów własnych, kwota zapłaty za udziały własne obciąża kapitał własny i jest wykazywana w bilansie w pozycji udziały własne. Wypłacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych i w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

11. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Podatek dochodowy odroczony:

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, tworzona jest rezerwa i ustalane 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 przez jednostki powiązane, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty przez jednostki powiązane, 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.

Różnica pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wpływa na wynik finansowy, przy czym rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnoszone są również na kapitał własny.

Zarząd Jednostki dominującej przyjął zasadę niekompensowania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

12. Przychody i koszty

Wynik finansowy Grupy kształtują osiągnięte przychody oraz poniesione koszty z zachowaniem zasady współmierności przychodów i kosztów.

W przychodach i kosztach wpływających na wynik wyróżnia się: przychody i koszty zwykłej działalności operacyjnej, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe.

Zgodnie z zasadą memoriału Grupa ujmuje w księgach rachunkowych wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami dotyczące danego roku obrotowego niezależnie od terminu ich zapłaty.

Przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie dostarczenia towaru, jeżeli jednostka przekazała znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do towarów lub w momencie wykonania usługi. Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.

W przypadku umowy deweloperskiej, która została zaklasyfikowana do umów o sprzedaż wyrobu gotowego, zaś spółki Grupy (deweloper), zgodnie z umową, przekazuje nabywcy nieruchomość (budynek) lub jego części (lokale) i związaną z tym kontrolę,

znaczące ryzyko oraz korzyści tożsame lub zbliżone do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności, to przychody ze sprzedaży ujmuje się, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- deweloper przekazał nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej lub przebudowanej nieruchomości lub jej części;
- deweloper przestaje być trwale zaangażowany w zarządzanie tą nieruchomością lub jej częścią w stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec nieruchomości, do której ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nią efektywnej kontroli (nabywca nieruchomości lub jej części może jednak – na podstawie odrębnej umowy – zlecić deweloperowi zarządzanie nieruchomością);
- istnieje prawdopodobieństwo, że deweloper uzyska korzyści ekonomiczne ze sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego;
- kwotę przychodu można ustalić w wiarygodny sposób;
- już poniesione koszty wytworzenia sprzedanego przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dotyczące go koszty, które wymagają w myśl umowy deweloperskiej jeszcze poniesienia przez dewelopera, można ustalić w wiarygodny sposób.

Przeklasyfikowanie przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego do środków trwałych lub inwestycji w nieruchomości nie powoduje powstania przychodu.

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień protokolarnego przekazania nieruchomości bądź jej części przyszłemu nabywcy lub dzień, w którym nastąpiło przeniesienie własności na nabywcę (o ile nastąpiło przed protokolarnym wydaniem lokalu).

Koszty wytworzenia sprzedanych wyrobów gotowych, towarów i usług prezentowane są w pozycji zmiana stanu produktów. Do kosztów wytworzenia zaliczane są wszystkie nakłady ściśle związane z przychodami z danego produktu / usługi. W przypadku inwestycji deweloperskich koszt wytworzenia inwestycji alokowany jest na poszczególne produkty proporcjonalnie do ich powierzchni. Do kosztu własnego sprzedaży wyrobów gotowych zaliczane są głównie koszty nabycia gruntu, wykonawstwa inwestycji, prac projektowych oraz koszty finansowe.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku Grupy: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia. Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe albo budowlane lub trwa proces uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone (zwyczajowo uzyskanie pozwolenia na użytkowanie). Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu

INFORMACJA DODATKOWA

1. INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK ORAZ DANE ŁĄCZNE

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie wystąpiło w ramach Grupy połączenie jednostek.

2. ZNACZĄCE ZDARZENIA Z LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Zarząd Jednostki Dominującej nie zidentyfikował żadnych zdarzeń lat ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za bieżący okres. W związku z tym niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt z tego tytułu.

3. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH PO DNIU BILANSOWYM

- Rozpoczęcie nowego przedsięwzięcia deweloperskiego Nowy Reden II, za którą odpowiada spółka celowa ND2 SPV Sp. z o.o.,
- Uzyskanie Pozwolenia na Budowę dla 2 Projektów deweloperskich – Małopolska FGHI, które zgodnie ze strategią Emitenta zostanie podzielone na 3 oddzielne przedsięwzięcia oraz Gliwice 1 (nazwa inwestycji w trakcie opracowywania).
- Wprowadzenie pierwszych obligacji korporacyjnych na rynek Catalyst zgodnie z Warunkami Emisji.

- Rejestracja nowych spółek – ND5 SPV Sp. z o.o., KRS: 0001236308 oraz ND6 SPV Sp. z o.o., KRS: 0001236315, które będą przeznaczone do realizacji przedsięwzięć deweloperskich
- Uzyskanie kredytów na inwestycje deweloperskie w ND1 SPV i Nowa Deweloper Sp. z o.o.

4. KOREKTY WYNIKAJĄCE Z RÓŻNIC W ZASADACH RACHUNKOWOŚCI STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

W ramach Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper nie występują różnice w przyjętej polityce rachunkowości zatem niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt z tego tytułu.

5. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE WYSTĄPIŁY POMIĘDZY DNIEM BILANSOWYM, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, A DNIEM BILANSOWYM JEDNOSTKI PODPORZĄDKOWANEJ

Wszystkie jednostki należące do Grupy Kapitałowej Nowa Deweloper zostały skonsolidowane według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. W związku z powyższym zostały uwzględnione wszystkie zdarzenia gospodarcze, które wystąpiły w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

6. INFORMACJE O ZBYTYCH ORAZ NABYTYCH W ROKU OBROTOWYM JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie dokonano w ramach Grupy Nowa Deweloper nabycia lub zbycia żadnych jednostek zależnych.

7. WYKAZ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ NOWA DEWELOPER, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE na dzień 31.12.2025 r.

| Nazwa spółki | Siedziba spółki | Udział procentowy w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki | Procent posiadanego zaangażowania w kapitale | Sposób konsolidacji |
|---------------------|---|--|---|----------------------------|
| ND OS Sp. z o.o. | Al. Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa | 100 | 100 | Metodą pełną |
| ND1 SPV Sp. z o.o. | Al. Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa | 100 | 100 | Metodą pełną |
| ND2 SPV Sp. z o.o. | Al. Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa | 100 | 100 | Metodą pełną |
| ND3 SPV Sp. z o.o. | Al. Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa | 100 | 100 | Metodą pełną |
| ND4 SPV Sp. z o.o. | Al. Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa | 100 | 100 | Metodą pełną |
| GND Sp. z o.o. | Al. Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa | 100 | 100 | Metodą pełną |

8. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE - ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

| Wyszczególnienie | Stan aktywów na początek roku | Zwiększenie wartości /zakup | Zmniejszenie /sprzedaż, likwidacja | Stan aktywów na koniec roku | Umorzenie na początek roku | Zwiększenie /amortyzacja i inne przyczyny | Zmniejszenie/ sprzedaż, likwidacja | Umorzenie na koniec roku | Wartość netto na początek roku | Wartość netto na koniec roku |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|--|---|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Koszty zak.prac | 0,00 | | | | | | | | | |
| Wartość firmy | 0,00 | | | | | | | | | |
| Inne WNiP | 89 165,00 | 12 165,25 | 0,00 | 101 330,25 | 31 814,83 | 56 833,67 | 0,00 | 88 648,50 | 57 350,17 | 12 681,75 |
| Razem | 89 165,00 | 12 165,25 | 0,00 | 101 330,25 | 31 814,83 | 56 833,67 | 0,00 | 88 648,50 | 57 350,17 | 12 681,75 |

9. ŚRODKI TRWAŁE – ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

| Wyszczególnienie | Stan aktywów na początek roku | Zwiększenie wartości /zakup | Zmniejszenie /sprzedaż, likwidacja | Stan aktywów na koniec roku | Umorzenie na początek roku | Zwiększenie /amortyzacja i inne przyczyny | Zmniejszenie/ sprzedaż, likwidacja | Umorzenie na koniec roku | Wartość netto na początek roku | Wartość netto na koniec roku |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|--|---|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Grunty | 0 | 106 620,45 | | 106 620,45 | - | - | | - | - | 106 620,45 |
| Budynki i budowle | 450 314,85 | 1 337 028,13 | 450 314,85 | 1 337 028,13 | 10 694,98 | 24 535,37 | 12 946,54 | 22 283,81 | 439 619,87 | 1 314 744,32 |
| Maszyny, urządzenia techniczne | 432 077,65 | 159 169,22 | 0,00 | 591 246,87 | 221 422,32 | 197 057,56 | 0,00 | 220 242,40 | 288 579,33 | 371 004,47 |
| Środki transportu | 211 765,04 | 458 309,24 | 20 365,04 | 649 709,24 | 66 322,69 | 41 341,38 | 8 169,92 | 99 494,15 | 145 442,35 | 550 218,09 |
| Narzędzia, przyrządy ruchome i wyposażenie | 129 782,93 | 4 791,04 | - | 134 573,97 | 72 819,60 | 25 531,04 | | 98 350,64 | 56 963,33 | 36 223,33 |
| Razem | 1 223 940,47 | 2 065 918,08 | 470 679,89 | 3 001 706,52 | 371 259,59 | 288 465,35 | 21 116,46 | 440 371,00 | 930 604,88 | 2 410 964,66 |

10. Środki trwale w budowie:

Bo: lokal biurowy Komedy 6 : 57 099,91 zł; zwiększenie 53 443,31 zł ; zmniejszenie 110 543,22 zł , Bz :0

Bo: biuro sprzedaży Nowy Reden : 0 zł ; zwiększenie 32 154,00 zł , zmniejszenie 0 zł , Bz: 32 154,00 zł.

W roku 2024 i 2025 odsetki nie powiększały wartości środków trwałych w budowie.

11. WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE – Jednostka dominująca użytkuje grunt o wartości 4 300 000 zł. Opłata za 2025 rok z tytułu użytkowania wieczystego wyniosła 16 972,77 zł.

12. WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ŚRODKÓW TRWAŁYCH, UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I INNYCH UMÓW, W TYM Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU

| | Oszacowana wartość rynkowa |
|--|----------------------------|
| Samochody osobowe w leasingu operacyjnym | 443 499,96 |
| RAZEM: | 443 499,96 |

13. ŚRODKI TRWAŁE - POZOSTAŁE UJAWNIECIA

Na dzień bilansowy nie wystąpiły w żadnej jednostce należącej do Grupy Nowa Deweloper zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Grupa nie poniosła nakładów na ochronę środowiska i nie planuje takich nakładów w 2026 r. Grupa w roku obrachunkowym 2025 poniosła nakłady na zakup środków trwałych w kwocie 2 065 918,08 zł. Grupa nie planuje w 2026 roku istotnych nakładów na inwestycje w majątek trwały.

14. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE:

Obejmują: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego **3 449 246,67 zł**,

Wpłaty na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny inwestycji w toku **103 924,33 zł**.

15. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Należności długoterminowe obejmują wszystkie składniki, których termin wymagalności przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

- należności z tytułu dostaw i usług o odroczonej płatności powyżej 12 miesięcy nie wystąpiły,
- kaucje oraz depozyty, których zwrot przewiduje się po okresie 12 miesięcy – 2000 zł
- inne należności o charakterze długoterminowym zgodnie z umowami i harmonogramami – nie wystąpiły.

16. DANE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Na dzień bilansowy 31.12.2025 grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących należności.

17. ZAPASY NA DZIEŃ 31.12.2025 r.:

| | | Stan na 31.12.2025 | Stan na 31.12.2024 |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Produkcja w toku: | | 76 666 508,33 | 51 618 154,79 |
| | Grabówka | 0,00 | 6 827 768,06 |
| | Małopolska AB | 0,00 | 16 772 112,12 |
| | Małopolska C | 0,00 | 2 444 470,83 |
| | Małopolska DE | 15 006 708,95 | 2 590 039,79 |
| | Nowy Reden | 36 162 589,67 | 20 842 346,04 |
| | Nowy Sosnowiec | 9 593 989,99 | 1 994 685,51 |
| | Mościckiego 1 | 8 937 133,07 | 50 589,66 |
| | Inne(Wysockiego, Gliwice, Tychy) | 6 966 086,65 | 96 142,78 |
| Wyroby gotowe | | 10 128 784,08 | 0,00 |
| | Grabówka | 6 070 275,46 | 0,00 |
| | Małopolska AB | 2 653 645,95 | 0,00 |
| | Małopolska C | 1 405 662,67 | 0,00 |
| Towary | Grunty | 1 185 476,76 | 5 954 389,68 |
| Materialy | | 524 250,72 | 1 073 319,71 |
| Zaliczki na zapasy | | 228 987,80 | 2 000,00 |
| W tym odsetki i prowizje od zob. kredytowych | | 771 930,38 | 347 108,15 |
| Razem | | 88 734 007,71 | 59 223 357,71 |

18. NALEŻNOSCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

| Razem | W terminie | Po terminie | 1-30 dni | 31-60 dni | 61-90 dni | 91-180 dni | 181-360 dni | Ponad 361 dni |
|--------------|--------------|-------------|------------|-----------|-----------|------------|-------------|---------------|
| 2 546 564,40 | 1 939 619,65 | 606 944,75 | 606 944,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Odpisy aktualizujące wartość należności nie wystąpiły na dzień 31.12.2025 roku.

19. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA DZIEŃ 31.12.2025 r.

| | | |
|--------------|------------------|----------------------|
| Kasa | | 1 421,04 |
| Bank | Rachunki bieżące | 16 343 332,46 |
| | Rachunki VAT | 0,00 |
| | Lokaty | 5 500 000,00 |
| | MRP | 9 394 910,64 |
| Razem | | 31 239 664,14 |

19. Dokonane w trakcie roku obrotowego odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych

Nie występują

20. CZYNNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW KRÓTKO I DŁUGOTERMINOWE

| Tytuł | Stan na początek roku | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na koniec roku |
|---|-----------------------|--------------|--------------|---------------------|
| Krótkoterminowe | | | | |
| Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (ubezpieczenia) | 91 106,32 | 111 443,91 | 86 350,20 | 116 200,03 |
| Nakłady projekt Nowy Reden | 0,00 | 759 131,19 | 137 481,86 | 621 649,33 |
| Nakłady projekt Małopolska D,E | 0,00 | 150 281,05 | 0,00 | 150 281,05 |
| Pozostałe projekty w oczekiwaniu | 0,00 | 353 331,62 | 0,00 | 353 331,62 |
| Razem | 91 106,32 | 1 374 187,77 | 223 832,06 | 1 241 462,37 |
| Długoterminowe | | | | |
| - Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 326 207,34 | 3 123 039,33 | 0,00 | 3 449 246,67 |
| - DFG | 0,00 | 103 924,33 | | 103 924,33 |

21. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

21.1 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Głównymi instrumentami finansowymi wykorzystywanymi przez Grupę są: pożyczki, kredyty bankowe, obligacje oraz środki pieniężne. Wymienione instrumenty finansowe służą zarządzaniu płynnością oraz pozyskaniu środków na finansowanie działalności bieżącej i inwestycyjnej. W związku ze swoją działalnością Grupa narażona jest na szereg ryzyk finansowych, do których należą:

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

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd Jednostki dominującej ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Grupę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Grupy.

Ryzyko kredytowe

W ocenie Zarządu Jednostki dominującej, z racji charakteru prowadzonej działalności, Grupa jedynie w niewielkim stopniu narażona jest na ryzyko kredytowe. Głównym obszarem działalności Grupy jest sprzedaż mieszkań, miejsc parkingowych oraz lokali usługowych.

W zdecydowanej większości, spółki Grupy podpisują kontrakty z osobami fizycznymi i jest uzależniona od wpływów płatności ceny za sprzedane lokale. Jednocześnie Grupa posiada szereg narzędzi w celu pozyskania należnych jej kwot, włączając możliwość rozwiązania umów

deweloperskich i ponownej sprzedaży danego lokalu. Dodatkowo, wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po otrzymaniu całkowitej ceny umownej, co całkowicie zabezpiecza wpływy ze sprzedaży lokali. W związku z dominującą sprzedażą indywidualną ryzyko kredytowe jest rozproszone na liczną grupę klientów.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Grupę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Grupę polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Grupa posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Grupy. W tym celu Grupa monitoruje przepływy pieniężne, utrzymuje linie kredytowe i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych, utrzymuje założone wskaźniki płynności

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Grupy na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji.

a) Ryzyko walutowe

Grupa nie dokonuje transakcji w walutach obcych.

b) Ryzyko stopy procentowej.

Grupa jest narażona na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych powodowanych przez stopy procentowe, związane z aktywami i zobowiązaniami o zmiennych stopach procentowych, oraz na ryzyko zmienności wartości godziwej wynikające z aktywów i zobowiązań o

stałych stopach procentowych. Grupa minimalizuje ryzyko stopy procentowej poprzez odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów o zmiennej stopie procentowej.

22. STRUKTURA KAPITAŁU WŁASNEGO

| Udziałowiec | Posiadane udziały - ilość | Wartość udziałów | % |
|----------------|---------------------------------|------------------|-----|
| Maria Świącik | 2 500 udziałów o wartości 50 zł | 125 000,00 zł | 25% |
| Damian Świącik | 7 500 udziałów o wartości 50 zł | 375 000,00 zł | 75% |

23. WYKAZ ISTOTNYCH POZYCJI ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH i REZERW

| Tytuł | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|--------------|------------|
| Rezerwa z tyt.odroczonego podatku doch. | 2 826 217,00 | 0,00 |
| Rezerwa na naprawy gwarancyjne | 1 817 032,00 | 110 000,00 |

24. ZOBOWIAZANIA DŁUGOTERMINOWE:

| Tytuł | Okres spłaty do 1 roku | Okres spłaty od 1 roku do 3 lat | Okres spłaty od 3 do 5 lat | Okres spłaty powyżej 5 lat |
|---------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kredyty i pożyczki | 4 005 381,58 | 12 334 019,05 | 0,00 | 0,00 |
| Obligacje | 0,00 | 10 000 602,00 | 0,00 | 0,00 |
| Leasing | 147 833,32 | 295 666,64 | 0,00 | 0,00 |
| Razem | 4 153 214,90 | 22 630 288,05 | 0,00 | 0,00 |

W listopadzie 2025 Jednostka dominująca wyemitowała obligacje na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100 zł każda, oraz o wartości nominalnej do 12 000 000 zł. Ostatecznie pozyskano kapitał w kwocie 10 730 800 zł. Celem emisji było pozyskanie środków na realizację kolejnych projektów deweloperskich. Na dzień sporządzenia niniejszej informacji Jednostka dominująca zadebiutowała na Rynku GPW Catalyst.

Zobowiązanie z tytułu pożyczki obejmuje pożyczkę udzieloną przez Udziałowca Jednostki dominującej na bieżącą działalność oraz realizację przedsięwzięć deweloperskich.

| Tytuł | Stan na początek roku | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na koniec roku |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------------|
| Zobowiązania długoterminowe | 12 729 291,96 | 11 235 169,38 | 1 334 173,65 | 22 630 287,69 |
| Kredyty i pożyczki | 12 729 291,96 | 938 900,74 | 1 334 173,65 | 12 334 019,05 |
| Kapitał | 11 779 000,00 | 0,00 | 1 154 312,33 | 10 624 687,67 |

| | | | | |
|---|------------|---------------|------------|---------------|
| Odsetki | 950 291,96 | 938 900,74 | 179 861,32 | 1 709 331,38 |
| Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | 10 730 800,00 | - | 10 000 602,00 |
| Koszty pozyskania finansowania | | -730 198,00 | | |
| Inne zobowiązania finansowe -leasing | - | 295 666,64 | - | 295 666,64 |

25. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Umowa z dnia 20.10.2025 nr 23/062/25/Z/OB o udzielenie kredytu obrotowego Projekt Małopolska DE,

Kwota kredytu 12 352 710,08 zł

Termin spłaty 31.05.2028 r.

Na dzień bilansowy zobowiązanie z tytułu kredytu wynosiło 4 005 381,58 zł, a ponieważ Zarząd Jednostki dominującej planuje wcześniejszą spłatę kredytu,

zobowiązanie zostało zaprezentowane w sprawozdaniu jako krótkoterminowe.

Zabezpieczenie kredytu:

Zabezpieczenie spłaty należności Banku stanowi:

- 1/ hipoteka umowna do kwoty 18.529.500,00 PLN (słownie: osiemnaście milionów pięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset złotych 00/100) na będącej własnością Klienta niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Częstochowa, przy ulicy Małopolskiej,
- 2/ cesja praw z umowy ubezpieczenia Nieruchomości,
- 3/ cesja na rzecz Banku wierzytelności należnych Klientowi z tytułu Kontraktu
- 4/ zastawy finansowe na prawach do Środków Pieniężnych z rachunków bankowych, należących do Klienta,
- 5/ zastaw rejestrowy na przyszłych wierzytelnościach z tytułu wypłat Środków pieniężnych z OMRP należnych Klientowi,
- 6/ Umowa Wsparcia projektu przez Sponsora Projektu razem z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji na podstawie 777 kpc do pokrycia całości kosztów przekroczenia Budżetu Projektu.
- 7/ Umowy podporządkowania umów pożyczek zawartych z Panem Damianem Świącik.

Zabezpieczenia związane z emisją obligacji:

Obligacje mają status papierów wartościowych zabezpieczonych.

Zabezpieczeniem wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji jest poręczenie oraz hipoteka wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji złożonymi przez poręczyciela (w związku z poręczeniem) oraz przez dłużnika hipotecznego (z przedmiotu hipoteki).

Właścicielem nieruchomości objętych hipoteką oraz poręczycielem jest „Częstobud” Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie.

26. AKTYWA I REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

| | Podstawa | Aktywo/Rezerwa |
|--|----------------------|---------------------|
| Aktywa z tyt. podatku odroczonego | 17 203 637,87 | 3 449 246,67 |
| Wartość przedmiotów leasingu | 443 499,96 | 84 264,92 |

Grupa Kapitałowa Nowa Deweloper 2025

| | | |
|---|----------------------|---------------------|
| Odsetki od pożyczek otrzymanych | 1 709 331,38 | 324 772,96 |
| KWS do przychodów podatkowych i bilansowych | 6 761 061,81 | 1 284 601,74 |
| Rezerwy na naprawy gwarancyjne | 1 707 031,50 | 324 335,99 |
| Rezerwy na koszty GW niezafakturowane | 7 149 710,78 | 1 358 445,05 |
| Strata podatkowa | 383 294,40 | 72 825,94 |
| Rezerwy z tyt. podatku odroczonego | 14 874 824,82 | 2 826 217,00 |
| Wyroby gotowe | 1 924 468,98 | 365 649,11 |
| Odsetki od pożyczek udzielonych | 193 244,06 | 36 716,37 |
| Przychody ze sprzedaży bilansowo | 12 313 611,82 | 2 339 586,25 |
| Wartość przedmiotów leasingu | 443 499,96 | 84 264,99 |

27. DODATKOWE INFORMACJE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa generowała przychody jedynie ze sprzedaży prowadzonej na terytorium kraju.

| Tytuł | 2024 | 2025 |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Przychody netto ze sprzedaży | 6 940 064,59 | 79 701 917,04 |
| Przychody z tyt wykończenia wewnątrz | 5 207 559,44 | 1 832 441 94 |
| Przychody ze sprzedaży usług | 1 619 405,15 | 3 280 493,89 |
| Sprzedaż towarów | 113 100,00 | 0,00 |
| Sprzedaż lokali mieszkalnych | | 46 899 974,08 |
| Zmiana stanu produktów | - | 27 689 007,13 |

28. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

| Lp. | Tytuł | 2024 | 2025 |
|-----|--|------------|------------|
| | Przychody | 770 658,20 | 865 921,31 |
| 1 | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | - | 172 365,20 |
| 2 | Dotacje | 46 227,84 | 11 435,57 |
| 3 | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | - | - |

Grupa Kapitałowa Nowa Deweloper 2025

| | | | |
|---|---|------------|------------|
| 4 | Inne przychody operacyjne (refaktury, odszkodowania, infrastruktura dodatkowa) | 724 430,36 | 682 120,54 |
| 5 | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| 6 | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | - | - |
| | Koszty | 683 675,07 | 352 098,09 |
| 7 | Inne koszty operacyjne (refaktury, nakłady na infrastrukturę) | 693 727,78 | 385 848,24 |

29. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

| Lp. | Tytuł | 2024 | 2025 |
|-----|--|------------|------------|
| | Przychody finansowe | 123 743,39 | 157 101,92 |
| 1 | Dywidendy i udziały w zyskach w tym: | - | - |
| a | Od jednostek powiązanych | - | - |
| | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |

Grupa Kapitałowa Nowa Deweloper 2025

| | | | |
|---|--|------------|------------|
| b | Od jednostek pozostałych w tym: | - | - |
| | - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | - | - |
| 2 | Odsetki | 123 742,39 | 156 866,41 |
| | Od jednostek powiązanych | - | - |
| 3 | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych w tym : | | |
| | Od jednostek powiązanych | - | -- |
| 4 | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | - | - |
| 5 | Inne | 1,00 | 235,51 |
| | Koszty finansowe | 508 169,93 | 955 197,62 |
| | Odsetki: | 505 337,94 | 949 202,94 |
| | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych w tym : | | |
| | Od jednostek powiązanych | | |
| | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | | |
| | Inne | 2 831,99 | 5 994,68 |

30. PORÓWNANIE ZMIAN BILANSOWYCH I ZMIAN (W DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ) W RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH "

| | |
|---|----------------|
| Bilansowa zmiana stanu zapasów | -29 510 650,00 |
| -przyjęcie środków trwałych z zapasów | -805 473,45 |
| -alokacja odsetek od zobowiązań kredytowych na produkcję w toku | 605 360,63 |
| Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów | -29 710 762,82 |

| | |
|---|---------------|
| Bilansowa zmiana stanu zobowiązań | 37 972 016,57 |
| -zmiana stanu zobowiązań z tyt. kredytów | 1 394 277,76 |
| -zmiana stanu zobowiązań z tyt. leasingu | -147 833,00 |
| Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów | 39 218 461,33 |

31. PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

Wynik skonsolidowany nie podlega podziałowi. Wynik bieżącego okresu zostanie przeniesiony w kolejnym roku na zyski z lat ubiegłych.

32. PODATEK DOCHODOWY

Grupa Nowa Deweloper nie jest płatnikiem podatku dochodowego. Każda ze spółek dokonuje rozliczeń samodzielnie.

33. TRANSAKCJE Z WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie objętym sprawozdaniem w spółkach z Grupy nie wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

34. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

Grupa na rzecz członków Zarządu Jednostki Dominującej nie dokonuje wypłat z tytułu wynagrodzeń.

35. INFORMACJA O WYNAGRODZENIU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zarząd Jednostki dominującej zawarł w dniu 25.09.2025 r. umowę o przeprowadzenie badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego z firmą PS Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Borowcu.

Wynagrodzenie firmy

- a) badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach – 25 500 zł,
- b) badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego – 15 000 zł,
- c) inne usługi atestacyjne - nie dotyczy
- d) usługi doradztwa podatkowego – nie dotyczy
- e) pozostałe usługi - nie dotyczy.

Grupa Kapitałowa Nowa Deweloper 2025

Sporządził:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych

Mirosława Sadowska – Główna Księgowa

Zarząd

Maria Świącik – Prezes Zarządu

Częstochowa, dnia 01.06.2026 r.