



RAPORT ROCZNY SPÓŁKI „NOVDOM” 2025

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 nieprzekraczającej 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.

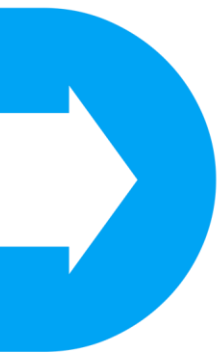
d. Zapasy

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 naziemne 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 prawa 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 ją do stosowania Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 12-12-2001 roku w sprawie szczegółowych zasad dotyczących instrumentów finansowych z późniejszymi zmianami. Wycena w skorygowanej cenie nabycia nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie. Zaliczki na poczet dostaw ujemowane w księgach rachunkowych jako rozliczenia międzyokresowe przychodów prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako pasywa bilansu, które obejmują kwoty zaliczek otrzymanych od nabywców, z którymi zawarto odrębne umowy deweloperskie o nabycie oznaczonych części nieruchomości, z chwilą, gdy będą one gotowe do użytku. Są to zaliczki na poczet zakupu lokali mieszkalnych/użytkowych/garaży/miejsc postojowych, ze sprzedaży, których przychody powstaną w przyszłych okresach sprawozdawczych.

f. Kapitały

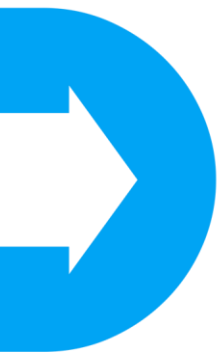
Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał rezerwy powstaje z zysku zatrzymanego w Spółce.

g. Rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy na zobowiązania

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

h. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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



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

i. Instrumenty finansowe

Wykazane w bilansie zobowiązania długoterminowe – kredyty i inne zobowiązania finansowe (leasing) wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty zgodnie z art. 28 Ustawy o Rachunkowości a nie w skorygowanej cenie nabycia zg. z par. 40 i 41 Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 12-12-2001 roku w sprawie szczegółowych zasad dotyczących instrumentów finansowych z późniejszymi zmianami, z uwagi na brak ryzyka istotnych zakłóceń przepływów pieniężnych oraz utraty płynności finansowej wynikających 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 przeniesienie na nabywcę znaczącego ryzyka, całkowitej kontroli i korzyści właściwych dla prawa własności. W przypadku Spółki do przychodów ze sprzedaży produktów zalicza się przede wszystkim: przychody ze sprzedaży nieruchomości (lokali mieszkalnych/użytkowych/garaży/miejsc postojowych) Koszty sprzedanych wyrobów i usług są to koszty wytworzenia tych produktów i usług, które są współmierne do przychodów ze sprzedaży. Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego gromadzone są dla każdego przedsięwzięcia oddzielnie do czasu jego zakończenia. Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody niezwiązane 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 2025 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 14 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 15 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 16 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 17 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 18 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 19 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. Leszno 59 06-300 Przasnysz	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	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 2025 był okresem stopniowej stabilizacji dla sektora budownictwa po trudnym okresie wysokich kosztów finansowania. Wciąż odczuwalne skutki wcześniejszego poziomu stóp procentowych nadal wpływały na możliwości inwestycyjne oraz dostępność kredytów, jednak ich stopniowe obniżanie sprzyjało poprawie warunków rynkowych. Wraz ze stabilizacją cen materiałów budowlanych oraz utrzymującą się rosnącą świadomością ekologiczną obserwowano dalsze ożywienie w zakresie liczby wydawanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczynanych inwestycji. Jednocześnie liczba oddawanych do użytkowania mieszkań pozostawała na relatywnie niższym poziomie, co było efektem wcześniejszego ograniczenia aktywności inwestycyjnej w poprzednich okresach.

Spółka „Novdom” osiągnęła w 2025 roku przychody ogółem, obejmujące przychody netto ze sprzedaży, pozostałe przychody operacyjne oraz przychody finansowe, na poziomie 152,6 mln zł oraz poniosła koszty ogółem w kwocie 123,5 mln zł. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 4,2 mln zł wygenerowała zysk netto w kwocie 24,8 mln zł. Spółka Novdom w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej korzysta w głównej mierze z aktywów obrotowych, które stanowią 63% aktywów ogółem. Pozostałe 37% stanowią aktywa trwałe w postaci inwestycji długoterminowych, pomieszczeń biurowych oraz środków transportowych. Stabilność działań Spółki zapewnia kapitał własny na poziomie 51,5% 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 31.12.2025 r.**

	31.12.2025	31.12.2024
Kurs EUR	4,2347	4,2730

BILANS - AKTYWA	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Wyszczególnienie				
A. AKTYWA TRWAŁE	61 836 770,92	30 969 407,24	14 602 397,08	7 247 696,52
I. Wartości niematerialne i prawne	89 493,75	-	21 133,43	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 220 021,28	3 236 785,01	760 389,47	757 497,08
III. Należności długoterminowe	-	-	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	57 500 264,89	27 189 726,23	13 578 356,17	6 363 146,79
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 026 991,00	542 896,00	242 518,01	127 052,66
B. AKTYWA OBROTOWE	104 160 142,22	171 820 121,33	24 596 817,30	40 210 653,25
I. Zapasy	54 011 232,49	93 187 281,22	12 754 441,28	21 808 397,20
II. Należności krótkoterminowe	12 172 106,54	16 052 128,48	2 874 372,81	3 756 641,35
III. Inwestycje krótkoterminowe	33 424 314,43	60 599 557,13	7 892 959,22	14 181 969,84
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 552 488,76	1 981 154,50	1 075 043,98	463 644,86
C. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	-	-	-	-
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	-	-	-	-
AKTYWA OGÓŁEM	165 996 913,14	202 789 528,57	39 199 214,38	47 458 349,77

BILANS - PASywa	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Wyszczególnienie				
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	85 363 747,03	61 363 676,86	20 158 156,90	14 360 794,96
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	80 633 166,11	141 425 851,71	19 041 057,48	33 097 554,81
I. Rezerwy na zobowiązania	4 247 683,79	2 912 367,98	1 003 066,05	681 574,53
II. Zobowiązania długoterminowe	29 650 704,47	35 585 701,47	7 001 842,98	8 328 036,85
III. Zobowiązania krótkoterminowe	46 265 011,06	102 927 782,26	10 925 215,73	24 087 943,43
PASywa OGÓŁEM	165 996 913,14	202 789 528,57	39 199 214,38	47 458 349,77

RZIS - KALKULACYJNY	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Wyszczególnienie				
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	131 055 529,45	43 614 019,62	30 948 007,99	10 206 885,00
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	20 281 675,82	- 112 159,15	4 789 400,86	- 26 248,34
ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	24 808 889,57	1 617 638,80	5 858 476,30	378 572,15

RZIS - KALKULACYJNY	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Wyszczególnienie				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 8 117 235,25	4 363 379,46	- 1 916 838,32	1 021 151,29
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 925 227,56	- 11 979 527,37	1 635 352,58	- 2 803 540,22
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 1 221 335,74	5 514 398,83	- 288 411,40	1 290 521,61

VI Dane finansowe „Novdom” Sp. z o.o. na dzień 31.12.2025 r.

	31.12.2025	31.12.2024
Kurs EUR	4,2347	4,2730

BILANS - AKTYWA	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
A. AKTYWA TRWAŁE	61 836 770,92	30 969 407,24	14 602 397,08	7 247 696,52
I. Wartości niematerialne i prawne	89 493,75	-	21 133,43	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 220 021,28	3 236 785,01	760 389,47	757 497,08
1. Środki trwałe	2 520 466,39	2 564 118,01	595 193,61	600 074,42
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	22 479,15	22 479,15	5 308,32	5 260,74
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	756 903,78	782 071,11	178 738,47	183 026,24
c) urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-
d) środki transportu	1 455 102,38	1 444 717,66	343 614,04	338 103,83
e) inne środki trwałe	285 981,08	314 850,09	67 532,78	73 683,62
2. Środki trwałe w budowie	699 554,89	672 667,00	165 195,86	157 422,65
III. Należności długoterminowe	-	-	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	57 500 264,89	27 189 726,23	13 578 356,17	6 363 146,79
1. Nieruchomości	3 486 373,50	4 277 822,62	823 287,01	1 001 128,63
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	54 013 891,39	22 911 903,61	12 755 069,16	5 362 018,16
a) w jednostkach powiązanych	54 013 891,39	22 911 903,61	12 755 069,16	5 362 018,16
- udziały lub akcje	590 000,00	560 000,00	139 325,10	131 055,46
- udzielone pożyczki	53 423 891,39	22 351 903,61	12 615 744,06	5 230 962,70
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 026 991,00	542 896,00	242 518,01	127 052,66
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 026 991,00	542 896,00	242 518,01	127 052,66
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	104 160 142,22	171 820 121,33	24 596 817,30	40 210 653,25
I. Zapasy	54 011 232,49	93 187 281,22	12 754 441,28	21 808 397,20
1. Materiały	-	-	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	31 584 318,49	42 894 588,49	7 458 454,79	10 038 518,25
3. Produkty gotowe	11 925 151,26	39 679 097,09	2 816 055,74	9 286 004,47
4. Towary	8 951 161,00	8 946 161,00	2 113 765,08	2 093 648,72
5. Zaliczki na dostawy i usługi	1 550 601,74	1 667 434,64	366 165,66	390 225,75
II. Należności krótkoterminowe	12 172 106,54	16 052 128,48	2 874 372,81	3 756 641,35
1. Należności od jednostek powiązanych	8 696 843,49	8 781 571,82	2 053 709,47	2 055 130,31
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	8 696 843,49	8 781 571,82	2 053 709,47	2 055 130,31
- do 12 miesięcy	8 696 843,49	8 781 571,82	2 053 709,47	2 055 130,31
3. Należności od pozostałych jednostek	3 475 263,05	7 270 556,66	820 663,34	1 701 511,04
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 820 596,19	937 155,20	666 067,53	219 320,20
- do 12 miesięcy	2 820 596,19	937 155,20	666 067,53	219 320,20
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 732,50	783,50	409,12	183,36
c) inne	652 934,36	6 332 617,96	154 186,69	1 482 007,48
III. Inwestycje krótkoterminowe	33 424 314,43	60 599 557,13	7 892 959,22	14 181 969,84
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	33 424 314,43	60 599 557,13	7 892 959,22	14 181 969,84
a) w jednostkach powiązanych	24 262 002,31	46 972 242,40	5 729 332,02	10 992 801,87
- udzielone pożyczki	24 262 002,31	46 972 242,40	5 729 332,02	10 992 801,87
b) w pozostałych jednostkach	-	2 051 659,18	-	480 144,91
- udzielone pożyczki	-	2 051 659,18	-	480 144,91
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 162 312,12	11 575 655,55	2 163 627,20	2 709 023,06
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 052 022,76	151 663,27	484 573,35	35 493,39
-inne środki pieniężne (środki na OMRP)	6 583 320,72	11 421 700,95	1 554 613,25	2 672 993,44
- inne aktywa pieniężne	526 968,64	2 291,33	124 440,61	536,23
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 552 488,76	1 981 154,50	1 075 043,98	463 644,86
- w tym z tytułu kontraktów długoterminowych	-	-	-	-
C. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	-	-	-	-
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	-	-	-	-
AKTYWA OGÓŁEM	165 996 913,14	202 789 528,57	39 199 214,38	47 458 349,77



BILANS - PASYWA	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Wyszczególnienie				
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	85 363 747,03	61 363 676,86	20 158 156,90	14 360 794,96
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	150 000,00	150 000,00	35 421,64	35 104,14
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 108 819,40	300 000,00	261 841,31	70 208,28
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	59 296 038,06	59 296 038,06	14 002 417,66	13 876 910,38
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
VI. Zysk (strata) netto	24 808 889,57	1 617 638,80	5 858 476,30	378 572,15
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-	-
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	80 633 166,11	141 425 851,71	19 041 057,48	33 097 554,81
I. Rezerwy na zobowiązania	4 247 683,79	2 912 367,98	1 003 066,05	681 574,53
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 305 614,00	1 930 528,00	780 601,70	451 796,86
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	280 003,94	288 899,44	66 121,32	67 610,45
- długoterminowa	-	-	-	-
- krótkoterminowa	280 003,94	288 899,44	66 121,32	67 610,45
3. Pozostałe rezerwy	662 065,85	692 940,54	156 343,03	162 167,22
- długoterminowe	-	-	-	-
- krótkoterminowe	662 065,85	692 940,54	156 343,03	162 167,22
II. Zobowiązania długoterminowe	29 650 704,47	35 585 701,47	7 001 842,98	8 328 036,85
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
- w tym z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	29 650 704,47	35 585 701,47	7 001 842,98	8 328 036,85
a) kredyty i pożyczki	58 545,72	5 268 018,78	13 825,23	1 232 861,87
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 000 000,00	27 000 000,00	6 375 894,40	6 318 745,61
c) inne zobowiązania finansowe	422 393,09	476 282,29	99 745,69	111 463,21
d) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
e) inne	2 169 765,66	2 841 400,40	512 377,66	664 966,16
III. Zobowiązania krótkoterminowe	46 265 011,06	102 927 782,26	10 925 215,73	24 087 943,43
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	3 509 293,27	4 848 248,58	828 699,38	1 134 624,05
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 509 293,27	2 158 248,58	828 699,38	505 089,77
- do 12 miesięcy	3 509 293,27	2 158 248,58	828 699,38	505 089,77
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
b) inne	-	2 690 000,00	-	629 534,29
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	42 753 493,26	98 072 016,77	10 095 991,04	22 951 560,21
a) kredyty i pożyczki	9 200 570,43	-	2 172 661,68	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	300 000,00	277 020,00	70 843,27	64 830,33
c) inne zobowiązania finansowe	512 708,66	535 795,63	121 073,20	125 390,97
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 718 128,45	5 056 198,74	878 014,61	1 183 290,13
- do 12 miesięcy	3 718 128,45	5 056 198,74	878 014,61	1 183 290,13
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	25 434 829,91	89 311 263,54	6 006 288,50	20 901 302,02
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 154 385,99	1 293 763,46	272 601,60	302 776,38
h) z tytułu wynagrodzeń	469 313,40	381 149,90	110 825,65	89 199,60
i) inne	1 963 556,42	1 216 825,50	463 682,53	284 770,77
PASYWA OGÓŁEM	165 996 913,14	202 789 528,57	39 199 214,38	47 458 349,77

RZIS - KALKULACYJNY	Wartości w PLN		Wartości w EUR	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Wyszczególnienie				
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	131 055 529,45	43 614 019,62	30 948 007,99	10 206 885,00
- od jednostek powiązanych	13 034 426,48	7 885 336,95	3 078 004,69	1 845 386,60
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	131 055 529,45	43 564 019,62	30 948 007,99	10 195 183,62
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	92 101 460,50	27 590 234,15	21 749 229,11	6 456 876,70
- jednostkom powiązanym	-	-	-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	92 101 460,50	27 518 688,40	21 749 229,11	6 440 133,02
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	71 545,75	-	16 743,68
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	38 954 068,95	16 023 785,47	9 198 778,89	3 750 008,30
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	6 260 504,91	6 463 698,92	1 478 382,15	1 512 684,04
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	11 932 801,21	10 489 666,72	2 817 862,24	2 454 871,69
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	20 760 762,83	929 580,17	4 902 534,50	217 547,43
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	8 620 237,48	3 685 475,22	2 035 619,40	862 502,98
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 400 929,77	197 923,11	1 747 686,91	46 319,47
II. Dotacje	-	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	206 954,06	14 160,73	48 871,01	3 314,00
IV. Inne przychody operacyjne	1 012 353,65	3 473 391,38	239 061,48	812 869,50
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	9 099 324,49	2 868 054,20	2 148 753,04	671 203,88
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	6 893 059,02	-	1 627 756,16	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	350 001,56	198 207,71	82 650,85	46 386,08
III. Inne koszty operacyjne	1 856 263,91	2 669 846,49	438 346,02	624 817,81
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	20 281 675,82	112 159,15	4 789 400,86	26 248,34
J. PRZYCHODY FINANSOWE	12 920 226,57	5 603 972,87	3 051 037,04	1 311 484,41
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	8 170 000,00	1 015 393,37	1 929 298,42	237 630,09
a) od jednostek powiązanych, w tym:	8 170 000,00	1 015 393,37	1 929 298,42	237 630,09
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	8 170 000,00	1 015 393,37	1 929 298,42	237 630,09
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	8 170 000,00	1 015 393,37	1 929 298,42	237 630,09
II. Odsetki, w tym:	4 750 226,57	4 588 579,50	1 121 738,63	1 073 854,32
- od jednostek powiązanych	13 034 426,48	7 885 336,95	3 078 004,69	1 845 386,60
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	-	-
V. Inne	-	-	-	-
K. KOSZTY FINANSOWE	4 145 437,82	3 460 430,92	978 921,25	809 836,40
I. Odsetki, w tym:	3 936 077,87	2 848 152,42	929 482,10	666 546,32
- dla jednostek powiązanych	-	-	-	-
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	13 034 426,48	7 885 336,95	3 078 004,69	1 845 386,60
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	501 300,00	-	117 318,04
IV. Inne	209 359,95	110 978,50	49 439,15	25 972,03
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	29 056 464,57	2 031 382,80	6 861 516,65	475 399,67
M. PODATEK DOCHODOWY	4 247 575,00	413 744,00	1 003 040,36	96 827,52
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIĘSZENIA ZYSKU	-	-	-	-
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	24 808 889,57	1 617 638,80	5 858 476,30	378 572,15

Kurs EUR	4,2347	4,2730
----------	--------	--------

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		Wartości w PLN		Wartości w EUR	
Numer	Opis	12.31.2025	12.31.2024	12.31.2025	12.31.2024
A	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-8 117 235,25	4 363 379,46	-1 916 838,32	1 021 151,29
A.I	Zysk (strata) netto	24 808 889,57	1 617 638,80	5 858 476,30	378 572,15
A.II	+Korekty razem	-32 926 124,82	2 745 740,66	-7 775 314,62	642 579,14
A.II.1	+Amortyzacja	640 248,58	778 231,67	151 191,01	182 127,70
A.II.3	+Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-9 119 357,26	-2 563 819,87	-2 153 483,66	-600 004,65
A.II.4	+Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-507 870,75	303 376,89	-119 930,75	70 998,57
A.II.5	+Zmiana stanu rezerw	1 335 315,81	1 196 067,08	315 327,13	279 912,73
A.II.6	+Zmiana stanu zapasów	39 176 048,73	-23 872 972,97	9 251 198,13	-5 586 934,93
A.II.7	+Zmiana stanu należności	4 680 021,94	-11 982 819,32	1 105 160,21	-2 804 310,63
A.II.8	+Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-66 544 869,40	39 680 708,42	-15 714 187,40	9 286 381,56
A.II.9	+Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 585 662,47	-793 031,24	-610 589,29	-185 591,21
A.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-8 117 235,25	4 363 379,46	-1 916 838,32	1 021 151,29
B	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	6 925 227,56	-11 979 527,37	1 635 352,58	-2 803 540,22
B.I	+Wpływy	45 885 393,87	25 962 887,49	10 835 571,32	6 076 032,64
B.I.1	+Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	172 308,94	200 447,65	40 689,76	46 910,29
B.I.2	+Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	400 000,00	0,00	94 457,69	0,00
B.I.3	+Z aktywów finansowych, w tym:	45 313 084,93	7 562 439,84	10 700 423,86	1 769 819,76
B.I.3.A	+w jednostkach powiązanych	40 170 000,00	7 383 667,23	9 485 914,00	1 727 982,03
B.I.3.B	+w pozostałych jednostkach	5 143 084,93	178 772,61	1 214 509,87	41 837,73
B.I.3.B.3	+/- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	5 000 000,00	0,00	1 180 721,18	0,00
B.I.3.B.4	+/- odsetki	143 084,93	178 772,61	33 788,68	41 837,73
B.I.4	+Inne wpływy inwestycyjne	0,00	18 200 000,00	0,00	4 259 302,60
B.II	+Wydatki	38 960 166,31	37 942 414,86	9 200 218,74	8 879 572,87
B.II.1	+Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	231 966,31	651 614,86	54 777,51	152 495,87
B.II.3	+Na aktywa finansowe, w tym:	38 728 200,00	2 235 000,00	9 145 441,24	523 051,72
B.II.3.A	+w jednostkach powiązanych	35 728 200,00	2 235 000,00	8 437 008,52	523 051,72
B.II.3.B	+w pozostałych jednostkach	3 000 000,00	0,00	708 432,71	0,00
B.II.3.B.2	+/- udzielone pożyczki długoterminowe	3 000 000,00	0,00	708 432,71	0,00
B.II.4	+Inne wydatki inwestycyjne	0,00	35 055 800,00	0,00	8 204 025,27
B.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	6 925 227,56	-11 979 527,37	1 635 352,58	-2 803 540,22
C	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	-1 221 335,74	5 514 398,83	-288 411,40	1 290 521,61
C.I	+Wpływy	19 085 572,50	14 818 018,78	4 506 947,95	3 467 825,60
C.I.2	+Kredyty i pożyczki	19 085 572,50	5 268 018,78	4 506 947,95	1 232 861,87
C.I.3	+Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	9 550 000,00	0,00	2 234 963,73
C.II	+Wydatki	20 306 908,24	9 303 619,95	4 795 359,35	2 177 303,99
C.II.2	+Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	808 819,40	3 464 000,00	190 998,04	810 671,66
C.II.4	+Spłaty kredytów i pożyczek	15 274 087,05	0,00	3 606 887,63	0,00
C.II.5	+Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	2 550 000,00	0,00	596 770,42
C.II.7	+Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	630 977,53	487 000,10	149 001,71	113 971,47
C.II.8	+Odsetki	3 499 282,27	2 691 641,35	805 082,36	629 918,41
C.II.9	+Inne wydatki finansowe	183 741,99	110 978,50	43 389,61	25 972,03
C.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 221 335,74	5 514 398,83	-288 411,40	1 290 521,61
D	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+/-B.III+/-C.III)	-2 413 343,43	-2 101 749,08	-569 897,14	-491 867,33
E	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	-2 413 343,43	-2 101 749,08	-569 897,14	-491 867,33
F	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	11 575 655,55	13 677 404,63	2 733 524,35	3 200 890,39
G	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F+/-D), W TYM:	9 162 312,12	11 575 655,55	2 163 627,20	2 709 023,06
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	6 583 320,72	11 421 700,95	1 554 613,25	2 672 993,44

Przasnysz dn. 02.06.2026 r.

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

Prezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski

Członek Zarządu – Maciej Sosnowski