

## Sprawozdanie

Zarządu „Novdom” Spółka z o.o. w Przasnyszu z działalności przedsiębiorstwa  
za okres od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r.

### I. Informacje ogólne

Novdom Sp. z o.o. z siedzibą ul. Żwirki i Wigury 15B, 06-300 Przasnysz

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „Novdom” rozpoczęła swoją działalność gospodarczą w oparciu o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000266103 w dniu 19.10.2006 r. Wspólnicy wnieśli do spółki kapitał zakładowy w wysokości 150.000,00 zł.

Kapitał spółki wynosi obecnie 150.000 zł i składa się z 300 udziałów.

#### Udziałowcami na dzień 30.06.2021 r. byli:

- Zbigniew Krzysztof Sosnowski - 147 udziałów o łącznej wysokości 73.500 zł
- Maciej Sosnowski – 141 udziałów o łącznej wysokości 70.500 zł
- Kacper Sosnowski – 12 udziałów o łącznej wartości 6.000 zł

#### Udziałowcami na dzień sporządzenia sprawozdania są:

- Zbigniew Krzysztof Sosnowski - 147 udziałów o łącznej wysokości 73.500 zł
- Maciej Sosnowski – 141 udziałów o łącznej wysokości 70.500 zł
- Kacper Sosnowski – 12 udziałów o łącznej wartości 6.000 zł

#### Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Zarząd, Rada Nadzorcza

#### W skład Zarządu w okresie od 01.01.2022 do 30.06.2022 r. wchodził:

- Prezes Zarządu – Zbigniew Krzysztof Sosnowski
- Wiceprezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski

#### Skład Zarządu na dzień sporządzenia sprawozdania:

- Prezes Zarządu – Zbigniew Krzysztof Sosnowski
- Wiceprezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski

**W skład Rady Nadzorczej w okresie od 01.01.2022 do 30.06.2022 r. wchodzi:**

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Kacper Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Elżbieta Sosnowska
- Członek Rady Nadzorczej – Monika Sosnowska

**Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia sprawozdania:**

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Kacper Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Elżbieta Sosnowska
- Członek Rady Nadzorczej – Monika Sosnowska

**Reprezentacja Spółki**

Oświadczenia woli w imieniu spółki przy transakcjach do kwoty 200.000 zł może składać każdy z członków zarządu jednoosobowo a przy transakcjach powyżej kwoty 200.000 zł łącznie dwóch członków zarządu.

**Przedmiotem działalności spółki jest:**

- 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 41. – Roboty budowlane związane z wnoszeniem budynków
- 43. – Roboty budowlane specjalistyczne

Działalność spółki tak jak w latach poprzednich skupiała się na realizacji inwestycji polegających na wnoszeniu budynków wielorodzinnych oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych. Podstawowe procesy realizowane przez spółkę w ramach projektów inwestycyjnych to:

- wybór lokalizacji i pozyskiwanie terenów inwestycyjnych,
- przygotowanie produktu i zarządzanie projektowaniem,
- wybór sposobu realizacji i wybór Wykonawcy/ów,
- ofertowanie, marketing i sprzedaż produktów i usług
- realizacja budowy,

oraz procesy współtowarzyszące takie jak:

- pozyskiwanie finansowania zewnętrznego,
- obsługa posprzedażowa w ramach rękojmi,
- obsługa administracyjna, księgowo i prawna.

Działalność prowadzona jest na terenie dwóch województw:

1. Mazowieckiego

- Przasnysz, Ciechanów, Płońsk, Ostrołęka, Mława, Maków Mazowiecki, Ostrów Mazowiecka

2. Warmińsko-mazurskiego

- Olsztyn, Szczytno, Mikołajki

Część projektów deweloperskich realizowana jest przez spółki celowe:

- Novdom 1 Sp. z o.o.,
- Novdom 6 Sp. z o.o.,
- Novdom 7 Sp. z o.o.,
- Novdom 8 Sp. z o.o.,
- Novdom 9 Sp. z o.o.,
- Novdom 10 Sp. z o.o.,
- Novdom 11 Sp. z o.o.

## I. Charakterystyka prowadzonej działalności

### II.1. Budownictwo mieszkaniowe

Obraz sytuacji gospodarczej w Polsce jest dziś wyjątkowo niejednoznaczny i skomplikowany. Dane za 2021 rok pokazują, że odbicie po pandemii koronawirusa jest wolniejsze niż oczekiwano. Trendy, które niedawno się wykształciły, w tym wzrost popularności pracy zdalnej i hybrydowej, wpływają na różnice w tempie odbicia gospodarczego pomiędzy poszczególnymi sektorami. Firmy, które prowadzą działalność oraz zatrudniają ludzi w Ukrainie i w Rosji stoją przed bezprecedensowymi wyzwaniami. Dodatkowo, efekty uboczne wojny dotkliwie wpływają na firmy działające w Polsce – od rosnących kosztów towarów i energii po sankcje i napięcia społeczne.

Pierwsze półrocze 2022r. było kontynuacją podnoszenia stóp procentowych i drożejących kredytów, połączoną z wysoką inflacją i sytuacją polityczno-gospodarczą (wojna na Ukrainie). Na to nakłada się dodatkowo zapaść na rynku kredytów hipotecyjnych. Wielokrotne podwyżki stóp procentowych w połączeniu z inflacją na wysokim poziomie, znacząco osłabiły zdolność kredytową klientów.

Wyniki rynku mieszkaniowego w pierwszym półroczu 2022 roku, biorąc pod uwagę otoczenie biznesowe: wojna w Ukrainie, kryzys energetyczny, rosnące koszty obsługi kredytów hipotecyjnych, inflacja oraz rosnące ceny materiałów budowlanych, są dość dobrze.

Według wyników opublikowanych przez GUS w czerwcu deweloperzy rozpoczęli budowę 15 660 mieszkań, to o 776 mieszkań więcej niż przed rokiem w tym samym miesiącu (wzrost o 5,2% r/r).

Można to uznać za całkiem wysoki wynik wobec spadku liczby rozpoczynanych budów o ponad 1/4 w miesiącach od marca do maja.

W sumie w pierwszym półroczu br. deweloperzy rozpoczęli budowę 71 563 mieszkań na sprzedaż i wynajem, o 16 119 mniej niż przed rokiem, co oznacza spadek o 18,4% r/r. Pomimo znaczącego spadku jest to poziom o 9,1% wyższy od średniej z lat 2017-2021 i tylko w ostatnim roku liczba rozpoczynanych budów mieszkań była wyższa od wyniku roku bieżącego.

Liczba mieszkań, na które deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę w czerwcu – 25 953 – to o 42,3% więcej niż w roku poprzednim. Tylko w lutym i w marcu liczba uzyskanych pozwoleń była mniejsza niż przed rokiem, a w drugim kwartale, z każdym miesiącem, tempo wzrostu było wyższe. Wynika to prawdopodobnie z chęci uniknięcia skutków zmian wprowadzanych od 1 lipca br. do przepisów ustawy deweloperskiej. W efekcie w następnych miesiącach liczba pozwoleń na budowę może znacząco spaść.

Podsumowując pierwsze półrocze, łącznie deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę 117 505 mieszkań, o ponad 8 tys. szt. więcej niż w rekordowym roku ubiegłym (wzrost o 7,4% r/r). To oczywiście nowy rekord pozwoleń na budowę, przewyższający średnią z ostatnich pięciu lat o 41,3%.

Ponadto narastająco w ciągu sześciu miesięcy 2022 roku deweloperzy oddali do użytkowania 62 919 mieszkań, o 2 273 szt. więcej niż przed rokiem, co oznacza wzrost o 3,7% r/r. W odniesieniu do średniej pięcioletniej, jest to wynik lepszy o 14,7%.

Z danych podanych przez 15 deweloperów mieszkaniowych notowanych na warszawskiej giełdzie wynika, że w II kwartale ich sprzedaż skurczyła się o 41 %. r/r. W porównaniu z I kwartałem br. spółki sprzedały o 16 % mniej mieszkań.

Po załamaniu rynku kredytów mieszkaniowych segment nowych mieszkań ratują przed jeszcze większą zapaścią transakcje gotówkowe - ich udział w sprzedaży deweloperów sięga 60-70 %. Trudno jednak ocenić, czy inwestycyjni klienci gotówkowi nie znajdą wkrótce bardziej atrakcyjnych form lokowania kapitałów.

Co prawda wolumeny mieszkań rozpoczętych czy pozwoleń na budowę nie są już rekordowe, ale utrzymują się wciąż na względnie zadowalającym poziomie. Może to jednak wynikać z faktu wejścia w życie przepisów nowelizacji ustawy deweloperskiej z początkiem lipca br. W II kwartale deweloperzy starali się uruchomić możliwie dużą liczbę inwestycji przed datą 1 lipca, tak aby były one wolne od rygorów nowych przepisów.

Niestety perspektywy dla mieszkaniowego rynku pierwotnego są obecnie najgorsze od co najmniej 12-13 lat. Galopująca inflacja, a za nią cena rodzimego pieniądza coraz bardziej nadwyręża popyt na nowe mieszkania ze strony klientów kredytowych. Z kolei ewentualny spadek zainteresowania nabywców gotówkowych stanowi obecnie bardzo poważne ryzyko dla deweloperów.

Ponadto średnie stawki m2 lokali deweloperskich w ostatnim czasie jakby stanęły w miejscu sygnalizując słabnięcie potencjału wzrostowego

Wyraźny spadek popytu widać też na rynku wtórnym. Barierą nie są wcale wysokie ceny nieruchomości, ale brak dostępu do finansowania w efekcie wysokich stóp procentowych, które

skutecznie wyparły z rynku osoby zainteresowane zakupem. Nadal na rynku utrzymuje się dość duża grupa klientów gotówkowych, którzy często dość szybko podejmują decyzję, jeżeli na rynek trafia oferta w dobrej cenie.

Wielu deweloperów stara się kontynuować rozpoczęte inwestycje, jednocześnie może dojść do pewnej redukcji inwestycji w całkiem nowych miejscach. Na projektach, na których wyjściowo utrzymywano wysoką cenę mogą nastąpić korekty cen w dół, pod warunkiem, że są to projekty, które zostały wybudowane na realnym koszcie zakupu, marży i wykonawstwa.

Pomimo, że część deweloperów zwiększyła ofertę pod koniec ubiegłego i na początku obecnego roku, aby uniknąć wprowadzonych z 1 lipca zmian legislacyjnych, niemniej może to być „martwa” oferta, bowiem w bieżących warunkach należy oczekiwać raczej prób kontynuacji podwyżek cen sprzedaży i śledzenia marż, niż podbijania wolumenu kosztem rentowności.

Nie ma powodów, aby oczekiwać powrotu do nadzwyczajnych poziomów sprzedaży z lat 2020–2021, raczej należy spodziewać się dalszych spadków w kolejnych kwartałach. Mimo to, przynajmniej w bieżącym roku, marże powinny utrzymać się na wysokim poziomie. Najwięksi deweloperzy wykorzystali okres nadzwyczajnej koniunktury na zgromadzenie dużych banków ziemi. Co więcej, osłabienie koniunktury oznacza dla tej grupy nowe szanse – pojawiają się pierwsze symptomy wyprzedzaży działek przez mniejszych deweloperów. Jednak na końcu i tak jednak będą się liczyły dobre lokalizacje i kontrolowanie kosztów.

Spółka zakończyła I półrocze 2022r. z zadowalającym wynikiem, choć obniżonym po wybuchu wojny na Ukrainie, gdzie w lutym i marcu sprzedaż mieszkań znacząco spadła. Ponadto zaobserwowała malejące zainteresowanie lokalami w ośrodkach, w których do tej pory sprzedaż utrzymywała się na wysokim poziomie (np. Ciechanów, Płońsk).

## **II.2. Omówienie sytuacji w I półroczu 2022 roku na rynku budowlanym**

W I półroczu 2022 roku produkcja budowlano-montażowa wzrosła w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku o 12,0%. Dane GUS w ujęciu rocznym okazały się niższe od oczekiwań rynkowych i prognoz KIG (odwrotność sytuacji z maja, kiedy wyniki przekroczyły oczekiwany poziom).

Według statystyk oczyszczonych z wpływu czynników o charakterze sezonowym, produkcja budowlano-montażowa w czerwcu była wyższa o 6,7% w ujęciu rocznym oraz niższa w stosunku do wypracowanej w maju br. o 3,5%.

W porównaniu z majem br. produkcja wzrosła w jednostkach specjalizujących się w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej o 14,4% oraz w przedsiębiorstwach wykonujących roboty budowlane specjalistyczne o 1,5%. W przedsiębiorstwach zajmujących się budową budynków sprzedaż była niższa niż w maju o 1,7%.

W ujęciu rocznym zanotowano wzrosty sprzedaży w przedsiębiorstwach zajmujących się budową budynków o 15,2% oraz w jednostkach specjalizujących się w budowie obiektów inżynierii lądowej i wodnej o 5,0%. W przedsiębiorstwach wykonujących roboty budowlane specjalistyczne sprzedaż była niższa niż przed rokiem o 3,1%.

Ceny produkcji budowlano-montażowej w czerwcu br. były o 1,4% wyższe niż w maju i o 13,2% wyższe niż przed rokiem. W maju br. roku zanotowano wzrost cen o 1,3% m/m i 12,2% r/r.

Na ceny materiałów budowlanych w I półroczu 2022 r. odnotowywano ciągłe wzrosty. W kwietniu ceny materiałów budowlanych wzrosły do rekordowych 34% w stosunku rok do roku. W maju tempo wzrostu cen niestety nie zmieniło się. W najbliższych miesiącach raczej nie mamy co liczyć na spadek cen, a jedynie na wyhamowanie dynamiki wzrostu stawek za niektóre grupy materiałów budowlanych.

Galopująca inflacja, która głównie z powodu wojny w Ukrainie osiągnęła już rekordowy od kilku lat poziom, nie pozwala na optymistyczne prognozy co do korekty cen materiałów budowlanych w najbliższym czasie. Z drugiej strony, obecny poziom cen niektórych pozycji materiałów budowlanych może wskazywać na to, że mamy do czynienia z „bańką spekulacyjną” i ciągły wzrost cen nie jest uwarunkowany żadnymi mechanizmami ekonomicznymi a jest samonapędzającym się procesem. Analizując tempo wzrostu cen poszczególnych grup towarowych można zauważyć, że od co najmniej trzech miesięcy zachodzą jedynie niewielkie zmiany. Nadal w czołówce pozostają izolacje termiczne (wzrost cen rok do roku 63%) i płyty OSB (49%).

Grupa asortymentowa	6 m-cy 2022 r. w porównaniu z 2021 r.	Czerwiec 2022 r. w porównaniu z czerwcem 2021r.
Izolacje termiczne	60,4%	62,4%
Płyty OSB	42,5%	33,6%
Sucha zabudowa	40,5%	38,2%
Ściany, kominy	39,3%	48,3%
Dachy, rynny	39,2%	43%
Izolacje wodochronne	33%	40,6%
Otoczenie domu	32,8%	36%
Ogród, hobby	26,6%	25,2%
Instalacje, ogrzewanie	25,6%	25,1%
Wykończenia	24,4%	30,4%
Płytki, łazienki, kuchnie	23,1%	27,9%
Cement, wapno	22,3%	33,7%
Motoryzacja	21,4%	23%

Stolarka	21,1%	25,3%
Narzędzia	19,7%	21,2%
Chemia budowlana	18,6%	20,8%
Oświetlenie, elektryka	18,1%	18,1%
Wyposażenie, AGD	16,6%	16,8%
Dekoracje	15,8%	16,5%
Farby, lakiery	14,8%	19,9%

Lista firm wykonawczych, z którymi Spółka realizuje inwestycje:

Nazwa inwestycji	Wykonawca
<b>Przasnysz, Osiedle Poetów A</b>	Fasterm
<b>Przasnysz, Osiedle Poetów B</b>	Fasterm
<b>Ciechanów, Osiedle Harcerska A</b>	Fasterm
<b>Ciechanów, Osiedle Harcerska B</b>	Fasterm
<b>Ostrołęka, Villa Piano IJ</b>	DK2018
<b>Szczytno, Osiedl Sonata A</b>	GN-KNIT
<b>Szczytno, Osiedle Sonata B</b>	GN-KNIT
<b>Maków Mazowiecki, Osiedle Makowe Tarasy</b>	J. Grzankowski
<b>Przasnysz, Osiedle Botaników</b>	J. Grzankowski
<b>Ożarów Mazowiecki, Osiedle Ostrovia</b>	MARBUD
<b>Płońsk, Osiedle Nad Płonką</b>	MPJ
<b>Ciechanów, Klonove</b>	Fasterm
<b>Mława, Osiedle Naturalnie</b>	Fasterm
<b>Szczytno, Osiedle Sonata C</b>	GN-KNIT
<b>Szczytno, Osiedle Sonata D</b>	GN-KNIT



### II.3. Projekty deweloperskie spółki w realizacji

W I półroczu 2022 roku Spółka kończyła, prowadziła lub rozpoczęła następujące inwestycje:

<i>Miasto</i>	<i>Nazwa Inwestycji</i>	<i>Termin zakończenia (Termin odbioru końcowego)</i>	<i>Ilość Mieszkań</i>	<i>Ilość PUM</i>
Ostrów Mazowiecka	Osiedle Ostrovia bud. A, B	31.06.2022	92	5 125
Przasnysz	Osiedle Poetów bud. A	30.01.2022	67	3 460
Przasnysz	Osiedle Poetów bud. B	30.07.2022	32	1 704
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. A	30.04.2022	36	1834
Szczytno	Apartamentu Sonata bud. B	30.07.2022	48	2 442
Ostrołęka	Villa Piano II bud. I, J	30.07.2022	88	4 869
Ciechanów	Harcerska 8 etap A	30.06.2021	38	2 194
Ciechanów	Harcerska 8 etap B	30.06.2021	72	4 169
Maków Mazowiecki	Makowe Tarasy bud. C, D	30.09.2022	64	3 146
Ciechanów	Szwanke, Klonove	30.09.2023	78	4533
Płońsk	Osiedle Nad Płonką	30.06.2023	118	6902
Mława	Osiedle Naturalnie	30.01.2024	65	3334
Przasnysz	Osiedle Botaników BC	30.09.2023	60	3214
Przasnysz	Osiedle Botaników A	30.07.2024	40	2246
Szczytno	Apartamentu Sonata bud. C	30.11.2023	39	1983
Szczytno	Apartamentu Sonata bud. D	30.07.2024	82	4036
<b>Razem:</b>			<b>1019</b>	<b>55 191</b>



## II.4. Planowane projekty deweloperskie na najbliższe 2-3 lata

<i>Miasto</i>	<i>Nazwa Inwestycji</i>	<i>Planowany rok zakończenia</i>	<i>Ilość Mieszkań</i>	<i>Ilość PUM</i>
<i>Ostrołęka</i>	<i>Villa Piano II bud. K</i>	<i>2024</i>	<i>57</i>	<i>2 957</i>
<i>Ciechanów</i>	<i>Qubik</i>	<i>2024</i>	<i>88</i>	<i>4 378</i>
<i>Płońsk</i>	<i>ul. Bursztynowa, O2 Osiedle</i>	<i>2025</i>	<i>141</i>	<i>7845</i>
<i>Mikołajki</i>	<i>ul. Orzyszowa</i>	<i>2025</i>	<i>123</i>	<i>6663</i>
<i>Olsztyn</i>	<i>Bianco</i>	<i>2025</i>	<i>33</i>	<i>1754</i>
<i>Olsztyn</i>	<i>Apartamenty Macadamia</i>	<i>2025</i>	<i>37</i>	<i>2179</i>
<i>Olsztyn</i>	<i>ul. Bałtycka</i>	<i>2025</i>	<i>84</i>	<i>4195</i>
<i>Ostrołęka</i>	<i>ul. Ostrołęckich Harcerzy</i>	<i>2025</i>	<i>110</i>	<i>6151</i>
<b>Razem</b>			<b>673</b>	<b>36122</b>

## II.5. Cele, strategia i czynniki ryzyka

Zarząd Spółki zakończył działania budowania spójnej i jasnej strategii firmy. Obecnie w strategii uwzględnia się obecną sytuację na rynku mieszkaniowym.

Spółka nadal kontynuowała rozwój oraz budowanie zespołu wysokiej klasy specjalistów i menedżerów.

W I półroczu 2022 roku Spółka kontynuowała przygotowanie kilku kolejnych inwestycji na już posiadanych działkach, m.in. w Płońsku, Mikołajkach, Olsztynie, Ostrołęce, Ciechanowie. Jednocześnie zostały pozyskane nowe tereny pod inwestycje w Olsztynie i jedna nieruchomość z pozwoleniem na budowę, również w Olsztynie.

Kontynuowano współpracę z dwoma pracownikami architektonicznymi, dywersyfikując w ten sposób dostawców i wprowadzając nowe rozwiązania architektoniczne i funkcjonalne w projektowanych inwestycjach, nawiązano również współpracę z trzecią pracownią architektoniczną.

Zakończyły się prace nad stworzeniem nowej, rozbudowanej struktury i standaryzacji oraz usprawnieniem procesów pozyskiwania, przygotowania i realizacji inwestycji. Dzięki temu do czerwca 2022 roku zostały pozyskane 4 pozwolenia na budowę, ze względu jednak na sytuację na rynku mieszkaniowym przesunięto rozpoczęcie robót budowlanych dla tych projektów.

Spółka wykonała badanie zaangażowania pracowników i podejmuje działania zmierzające do poprawy wyników obszarów, które zostały najniżej ocenione, a są ważne dla pracowników.

Zarząd analizuje nowe rynki i segmenty produktowe (apartamenty na wynajem). Jednocześnie Spółka przedstawicieli ramach struktury utworzyła dział odpowiedzialny za wyszukiwanie i wstępną analizę potencjalnych terenów pod inwestycje. Dzięki temu wzrosła ilość i zasięg analizowanych inwestycji oraz perspektywy rozwoju.

Zarząd cały czas skupia się na rozwoju na rynkach, na których Spółka już działa i jest rozpoznawalna. Działania doprowadziły do zabezpieczenia kolejnych terenów na początku 2022 roku w Olsztynie.

Spółka została też wzmocniona od strony administracyjnej, IT i prawnej przez zasoby innych spółek z grupy kapitałowej właścicielskiej co pozwala na zoptymalizowanie zasobów związanych z funkcjami wsparcia działalności operacyjnej. Dział personalny został rozbudowy, dzięki czemu wdrożono kilka projektów rozwoju kadry menadżerskiej i zarządzającej. Trwają prace nad wdrożeniem projektów dla pozostałej kadry pracowniczej.

Na podstawie analiz finansowych i perspektywy konieczności finansowania części inwestycji z kredytów deweloperskich Zarząd kontynuuje prowadzenie poszczególnych inwestycji za pośrednictwem Spółek celowych. W znacznym stopniu zmniejsza to ryzyko banku kredytującego, ale również jest bezpieczniejsze dla nabywców lokali. W związku z czym większość inwestycji realizowanych w latach następnych będzie transferowana do spółek celowych.

Spółka planuje rozwinąć swoją działalność, w celu osiągnięcia alternatywnych źródeł przychodów biorąc udział w przetargach na roboty budowlanego jako generalny wykonawca samodzielnie lub w konsorcjum z innym generalnym wykonawcą.

#### Mocne strony:

- ugruntowana pozycja, rozpoznawalna marka na rynkach, na których Spółka jest już obecna
- dobra opinia wśród klientów, firma jest postrzegana jako deweloper realizujący inwestycje o standardzie wyższym niż konkurencja
- duże zaplecze sprzedażowe i marketingowe
- zdolność do pozyskiwania specjalistów
- grupa kapitałowa właścicielska dająca możliwość pozyskania dodatkowych środków finansowych
- zabezpieczone grunty pod projekty na kolejne lata
- sprawnie funkcjonujące wewnętrzne procesy w spółce związane z pozyskiwaniem, przygotowaniem i realizacją inwestycji
- partnerskie relacje z władzami miast, w których obecna jest Spółka

## Słabe strony:

- trudność w zbudowaniu wizerunku na nowych rynkach
- ograniczona ilość środków własnych
- trudność w pozyskaniu menedżerów spoza Przasnysza

## Szanse:

- nawiązanie współpracy z dużymi wykonawcami o ugruntowanej pozycji
- poszukiwanie innowacyjnych sposobów na ograniczenie kosztów budowy
- wprowadzenie nowych usług i funkcji towarzyszących do zabudowy mieszkaniowej (nowe technologie, przestrzenie rekreacyjne)
- praca nad wizerunkiem firmy jako pracodawcy
- pozyskanie dofinansowań na wybrane obszary działalności

## Zagrożenia:

- załamanie rynku spowodowane sytuacją geopolityczną
- duża konkurencja lokalnych deweloperów, pojawianie się nowych, bardziej agresywnych konkurentów
- ograniczony bank ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach
- wyczerpanie chłonności rynków, na których Spółka jest obecna - zmieniające się preferencje klientów i tendencje rynkowe- duża dynamika wzrostu cen materiałów budowlanych
- słabnący rynek kredytów hipotecznych

## III. Zasoby

### III.1. Zasoby kadrowe

#### Zatrudnienie

Przeciętna liczba zatrudnionych w okresie od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r. wynosiła 34,52 osób. Struktura zatrudnienia w poszczególnych działach kształtowała się następująco:

Dział	Ilość osób
Zarząd i Administracja	8
Biuro Obsługi Klienta, serwis	6
Dział Sprzedaży i Marketingu	8
Dział Inwestycji, Przygotowania	10
Dział Finansowo-Księgowy	3
<b>Razem</b>	<b>35</b>

Kształcenie i rozwój personelu

Kształcenie pracowników w Spółce odbywało się w oparciu o potrzebę aktualizacji wiedzy wynikającą głównie ze zmian regulacji prawnych oraz na bazie faktycznych potrzeb rozwojowych kadry firmy. Nakład na szkolenia w I półroczu 2022 wyniósł netto 1.290,00 PLN

Świadczenie socjalne

W okresie sprawozdawczym spółka nie tworzyła ZFSŚ.

## III.2. Zasoby rzeczowe

Spółka w swojej działalności korzysta z własnego biura oraz środków transportu w leasingu. Wartość poszczególnych składników środków trwałych zamieszczone zostały w poniższej tabeli:

Dane w tys. zł		Stan na 30.06.2022	Stan na 30.06.2021
<b>Lp.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>3 378</b>	<b>2 378</b>
<b>1.</b>	<b>Środki trwałe</b>	<b>2 723</b>	<b>2 337</b>
a)	grunty	33	33
b)	budynki	1 291	1 293
c)	urządzenia i maszyny	32	50
d)	środki transportu	1 329	923
e)	inne środki trwałe	37	38
<b>2.</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>655</b>	<b>41</b>
<b>3.</b>	<b>Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>	<b>00</b>	<b>00</b>

## III.3. Zasoby finansowe

Zasoby finansowe spółki Novdom stanowią środki własne oraz otrzymane kredyty i pożyczki. Wartość zewnętrznych źródeł finansowania jest elastycznie dopasowywana do rzeczywistego bieżącego zapotrzebowania. W I półroczu 2022 roku nie zaciągnięto nowych kredytów bankowych. Spółka wyemitowała obligacje o wartości 20 000 000 zł.

**I. Posiadane instrumenty finansowe w zakresie zarządzania ryzykiem**

Spółka Novdom nie korzystała z żadnych instrumentów finansowych w tym zakresie.

**II. Relacje z interesariuszami**

Budowanie pozytywnych relacji oraz bardzo dobra współpraca z interesariuszami stanowi dla nas istotny element prowadzenia działalności jako odpowiedzialnej organizacji.

Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na utrzymanie jak najlepszych relacji z partnerami zarówno dostarczającymi usługi jak i realizującymi dostawy materiałów. Wyznajemy zasadę, że współpraca buduje. Przeciwdziałając rosnącemu trendowi kosztów budowy jak i w obawie o monopolizm, który mógłby być wynikiem współpracy tylko z jednym Generalnym Wykonawcą, Spółka nawiązała współpracę z kilkoma innymi Wykonawcami i Dostawcami w zakresie realizacji swoich projektów.

Do głównych partnerów należy zaliczyć firmy: DK2018, MAR-BUD, GN-KNIT, Fasterm Sp. z o.o., J. Grankowski.

W II półroczu 2022 Spółka zamierza kontynuować współpracę z niektórymi z wymienionych firm w ramach podpisanych umów, jak też w przyszłości przy nowo planowanych inwestycjach. Spółka wraz z rozwojem zamierza też pozyskiwać nowych Wykonawców i Dostawców.

Misja Spółki to: Zmieniamy miasta, budujemy lepsze życie.

Wizja Spółki to: Będziemy w TOP 10 największych deweloperów w Polsce. Podejmujemy odważne decyzje. Opieramy się na partnerskiej współpracy i zaufaniu. Potrzeby i satysfakcja naszych klientów są fundamentem naszych działań.

### III. Wynik finansowy

W okresie od 01.01.2022 do 30.06.2022 Spółka uzyskała przychody ogółem w wysokości **45 185 517,31 zł** oraz poniosła koszty ogółem w kwocie **40 821 433,33 zł**.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości **263 109,00 zł** wygenerowała zysk netto w kwocie **4 100 978,78 zł**.

#### Struktura przychodów

Dane w tys. zł		Stan na 30.06.2022	Stan na 30.06.2021
Lp.	Rodzaj przychodów	45 186	47 953
I.	<b>Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>40 210</b>	<b>44 174</b>
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	38 192	44 174
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 019	00
II.	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>4 087</b>	<b>3 779</b>
IV.	<b>Przychody finansowe</b>	<b>888</b>	<b>00</b>

## Struktura kosztów

		Stan na 30.06.2022	Stan na 30.06.2021
<b>Lp.</b>	<b>Rodzaj kosztów</b>	<b>40 821</b>	<b>43 320</b>
<b>I.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów</b>	<b>32 367</b>	<b>37 948</b>
1.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	30 348	37 948
2.	Wartość sprzedanych towarów	2 019	00
<b>II.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>5 610</b>	<b>3 503</b>
1.	Koszty sprzedaży	1 738	1 080
2.	Koszty ogólnego zarządu	3 872	2 424
<b>III.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 956</b>	<b>1 758</b>
<b>IV.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>888</b>	<b>111</b>

### I. Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa

#### IV.1. Sytuacja majątkowa

##### Analiza bilansu – pionowa

Wskaźnik struktury	Sposób obliczenia	30.06.2022	30.06.2021
Aktywów trwałych	Aktywa trwałe / Aktywa ogółem	32,58%	7,39%
Aktywów obrotowych	Aktywa obrotowe / Aktywa ogółem	67,42%	92,61%
Zapasy	Zapasy / Aktywa ogółem	58,76%	66,63%
Należności	Należności / Aktywa ogółem	3,55%	1,53%
Kapitału własnego	Kapitały własne / Pasywa ogółem	28,17%	34,71%
Zobowiązań i rezerw	Zobowiązania i rezerwy / Pasywa ogółem	71,83%	65,29%

Spółka Novdom w ramach prowadzonej działalności developerskiej korzysta w głównej mierze z aktywów obrotowych, które wynoszą 67% aktywów ogółem. Pozostałe 33% to aktywa trwałe w postaci inwestycji długoterminowych, pomieszczeń biurowych oraz środków transportowych. Stabilność działań Spółki zapewnia kapitał własny na poziomie 28% w stosunku do pasywów ogółem. Pozostałe 72% to przede wszystkim zobowiązania krótkoterminowe, w tym zaliczki otrzymane od klientów w ramach sprzedaży mieszkań.

## IV.2. Sytuacja finansowa

Wskaźniki płynności kształtowały się następująco:

Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2022	30.06.2021
Płynność finansowa I stopnia	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,09	1,45
Płynność finansowa II stopnia	Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / Zobowiązania krótkoterminowe	0,12	0,40
Płynność finansowa III stopnia	Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,06	0,37

Wskaźniki płynności odnotowały spadek r/r. W kolejnych latach Zarząd zakłada, że część inwestycji zostanie sfinansowana ze środków własnych pochodzących ze sprzedaży wybudowanych oraz budowanych mieszkań, lokali usługowych i garaży ale też będzie się wspomagać zewnętrznym finansowaniem. Podstawowym źródłem finansowania w dalszym ciągu pozostaną bieżące wpłaty klientów z nowo tworzonych inwestycji.

## IV.3. Sytuacja dochodowa

Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2022	30.06.2021
Rentowność majątku (ROA)	Wynik netto / Aktywa ogółem	2,41%	3,19%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	Wynik finansowy netto / Kapitały własne	8,55%	9,18%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży	10,20%	9,22%



Rentowności majątku i kapitału uległy obniżeniu r/r, natomiast wzrosła rentowność netto sprzedaży. Związane jest to z faktem, że Spółka wygenerowała za pierwsze półrocze 2022 rok zysk netto na poziomie 4 100 978 zł przy przychodach na poziomie 40 210 495 zł. a za pierwsze półrocze 2021 zysk netto na poziomie 4 070 674 zł. przy przychodach 44 173 959 zł.

#### IV.4. Zadłużenie

Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2022	30.06.2021
Zadłużenie ogółem	Zobowiązania ogółem / Aktywa ogółem	71,11%	65,13%
Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi	Kapitały własne / Zobowiązania ogółem	39,61%	53,29%

Zadłużenie ogółem wzrosło do poziomu 71% z uwagi na rozpoczęcie nowych inwestycji, przy czym są to w przeważającej zobowiązania wynikające z otrzymanych zaliczek z tytułu sprzedaży oraz przedsprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych. Obniżeniu uległ przy tym wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałem własnym do 39%.

#### IV. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki

I półrocze 2022 przyniosło nieoczekiwany wybuch wojny na Ukrainie, co miało ogromny wpływ na sytuację geopolityczną. Zdarzenia, które wpłynęły na wynik spółki były związane z dużym spowolnieniem rynku, wyraźnie spadł popyt jako konsekwencja wyższych stóp procentowych. Dodatkowo weszła w życie rekomendacja KNF-u i odnotowaliśmy bardzo duży spadek zdolności kredytowej co ma ogromne przełożenie na wyniki sprzedaży.

#### V. Podsumowanie okresu sprawozdawczego

I półrocze 2022 roku, w którym spółka osiągnęła niższe przychody za to wyższy zysk netto wynikający z charakterystyki procesów deweloperskich ale jednocześnie intensywnie pracowała nad nowymi projektami, które są solidnym fundamentem pod rozwój firmy w kolejnych latach. Pomimo wielu trudności na rynku budowlanym związanych ze spowolnieniem sprzedaży spółka na wejściu w II półrocze 2022 miała odpowiednią płynność, aby zapewnić środki na realizację bieżących prac budowlanych na wszystkich prowadzonych inwestycjach. Spółka zdecydowała się również na zakup gruntu pod nowy projekt.

W analizowanym okresie nadal odczuwalny był wzrost kosztów usług budowlanych, pomimo tego marża wzrosła o 5,4% r/r. Zarząd kontynuuje wspieranie analityki bieżącej działalności w tym przygotowanie i realizację projektów oraz bieżące monitorowanie wyników finansowych poszczególnych inwestycji oraz cash flow. Dzięki temu możliwe jest dokładne zarządzanie i przeciwdziałanie spadkom rentowności czy utracacie płynności finansowej, poprawiając produktywność i efektywność działalności Spółki.

---

Zbigniew Sosnowski – Prezes Zarządu

---

Andrzej Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu

---

Maciej Sosnowski – Członek Zarządu

---

Mikołaj Szymborski – Członek Zarządu