

Sprawozdanie

Zarządu „Novdom” Spółka z o.o. w Przasnyszu z działalności przedsiębiorstwa
za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 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 31.12.2021 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 01.01.2021 do 31.12.2021 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
- Członek Zarządu – Mikołaj Szymborski

W skład Rady Nadzorczej w okresie od 01.01.2021 do 31.12.2021 r. wchodzili:

- 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 wznoszeniu 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 wspóttwarzyszzące 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.

II. Charakterystyka prowadzonej działalności

II.1. Budownictwo mieszkaniowe

Rok 2021 był kontynuacją ogólnoświatowej pandemii COVID-19, która dotarła do Polski w 1 kwartale 2020 r. Był to niezwykle trudny czas dla całej gospodarki. Kolejne miesiące, nawet przy ograniczonej obostrzeniami działalności gospodarczej, nie były już tak trudne, a firmy i gospodarstwa domowe przystosowały się do warunków działalności w pandemii. I choć w drugim półroczu można było zaobserwować pewne odbicie się gospodarki, to ożywienie spowolniło z powodu nowych ognisk pandemii.

Realna wartość inwestycji w polskiej gospodarce w IV kwartale 2021 r. zwiększyła się o niemal 12 % rok do roku. Dodało to aż 2,5 pkt %. – najwięcej od siedmiu lat - do wzrostu PKB, który sięgnął 7,3 % rok do roku. Taka zwyżka PKB oznacza, że pod koniec 2021 r. aktywność w polskiej gospodarce była o około 5 % większa niż tuż przed wybuchem pandemii, ale wciąż o około 2-3 % mniejsza niż byłaby, gdyby gospodarka pozostała na przedpandemicznej ścieżce wzrostu.

Mimo to zakłócenia łańcucha dostaw odegrały kluczową rolę w zahamowaniu ożywienia gospodarczego w 2021 roku. Niedobór surowców i materiałów oraz wyższe ceny energii spowodowały, że inflacja na koniec roku osiągnęła bardzo wysokie wskaźniki. To wywołało uzasadnione obawy, że bank centralny będzie zmuszony do podniesienia stóp procentowych pod koniec 2021 r., aby okiełznać gwałtowny wzrost cen.

Do zagrożeń dla światowej gospodarki doszły napięte stosunki pomiędzy Rosją, a USA i europejskimi sojusznikami. W obliczu masowego gromadzenia wojsk przy ukraińskiej granicy, USA i europejscy sojusznicy rozważali wprowadzenie kolejnych sankcji gospodarczych wobec Rosji, gdyby Rosja zaatakowała swojego sąsiada. Dziś wojna na Ukrainie stała się rzeczywistością, co ma wpływ na prognozy na 2022 r.

W związku z konfliktem zbrojnym na Ukrainie mamy do czynienia z ogromnym wzrostem niepewności, a perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce wyraźnie się pogorszyły. Po pierwsze, należy oczekiwać załamania handlu zagranicznego z Rosją i Ukrainą. Po drugie, konflikt prawdopodobnie podbije ceny surowców energetycznych i rolnych, a spowodowany tym wzrost inflacji ograniczy siłę nabywczą polskich konsumentów. Możliwe są też przerwy w dostawach surowców, które paraliżowałyby wzrost produkcji.

Rok 2021 był rokiem dynamicznie rosnących cen mieszkań, podaży wciąż nienadążającej za galopującym popytem oraz nowych regulacji na rynku mieszkaniowym. Pandemia w istotny sposób wydłużyła proces wprowadzania nowych inwestycji mieszkaniowych, co przy niestąbnym popycie ograniczyło wybór. Nie zniechęciło to jednak potencjalnych nabywców, którzy nie zrezygnowali z zakupów mimo wzrostu cen mieszkań.

Na dynamikę cen mieszkań miały wpływ: znaczący wzrost inflacji, dynamiczny wzrost cen, zwłaszcza materiałów budowlanych i gruntów pod zabudowę oraz zmiany sytuacji na rynku kredytów mieszkaniowych na koniec 2021 r.

Budownictwo mieszkaniowe według danych GUS w 2021 r. prezentuje się następująco: 15,3 tys. mieszkań oddano do użytku, tj. o 12,5% mniej niż przed rokiem, deweloperzy oddali do użytku 7,9 tys. mieszkań, tj. o 23,5% mniej niż w styczniu 2021, 7,1 tys. mieszkań oddali do użytku inwestorzy indywidualni tj. 3,2% więcej.

Jednym z najważniejszych zjawisk na rynku nieruchomości były niezwykle szybko rosnące ceny materiałów budowlanych. Wpłynęły one znacząco m.in. na: koszty budowy mieszkań (przez co mieszkania również drożały), koszty budowy domu i remontu, koszty realizacji wielu inwestycji publicznych. Jak podawały Polskie Składy Budowlane, od stycznia do października 2021 r. materiały budowlane podrożały średnio o 11 proc. Drożały wszystkie grupy produktów. Czasami w ciągu zaledwie miesiąca ceny niektórych towarów szły w górę o ponad 120 proc.

Wzrost cen materiałów budowlanych wynikał m.in. z hossy na rynku surowców oraz rosnących kosztów energii, co przełożyło się na wyższe koszty produkcji i transportu materiałów. Nie pomogła także szalejąca w Polsce inflacja. Na wzrost cen wpływały też problemy z dostępnością wielu towarów – pandemia zaburzyła globalne łańcuchy transportowe. W efekcie często zdarzały się nawet wielomiesięczne opóźnienia w realizacji zamówień.

Utrzymujące się w 2021 r. niskie stopy procentowe zachęcały do sięgania po relatywnie tani kredyt hipoteczny i były głównym czynnikiem kształtującym koniunkturę na rynku mieszkaniowym. Dopiero

IV kwartał 2021 r. przyniósł zmiany na rynku kredytów mieszkaniowych. Podwyższeniu uległy stopy referencyjne, które ciągle są podwyższane, a to ma wpływ na oprocentowanie kredytów hipotecznych - raty kredytów rosną, nawet o kilkaset złotych. Podniesienie stóp procentowych oznacza też spadek zdolności kredytowej dla ubiegających się o kredyt. Wzrost poziomu stóp procentowych będzie kluczowym czynnikiem kształtującym sytuację zarówno na rynku mieszkaniowym, jak i rynku kredytów hipotecznych w 2022 roku.

W maju 2021 r. Sejm uchwalił nową ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Do największych zmian w ramach tej ustawy należy powołanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG). Firmy deweloperskie będą zobowiązane do odprowadzenia dodatkowej składki liczonej od ceny brutto lokalu, w wysokości 1% w przypadku otwartego a 0,1% zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Środki wpłacane do DFG będą przeznaczone na zwrot wpłat klientów m.in. w sytuacji upadłości dewelopera lub banku prowadzącego rachunek powierniczy. Ustawa wprowadza także maksymalną wysokość opłaty rezerwacyjnej, która nie będzie mogła przekraczać 1% ceny określonej w prospekcie informacyjnym. Co więcej, opłata rezerwacyjna powinna zostać zwrócona klientowi, jeśli nie otrzyma on pozytywnej decyzji kredytowej. Dodatkowo gotowe lokale, kupowane od dewelopera już po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, również będą objęte ustawą.

Na rynku mieszkaniowym rok 2021 był rokiem rekordowym i to pod bardzo wieloma względami. Znaleźć je możemy na rynku budowlanym, w bankach czy statystykach NBP na temat cen mieszkań. Powstało najwięcej nowych mieszkań od ponad 40 lat, banki bardzo pewnie udzieliły kredytów mieszkaniowych na łączną kwotę około 85-90 miliardów złotych. Ponadto we wszystkich miastach wojewódzkich stawki poszły w górę i w prawie wszystkich ceny są najwyższe w historii (przynajmniej w ujęciu nominalnym, a więc bez korygowania ich o inflację)

Rosnące ceny mieszkań przekładają się z pewnością na przychody generowane przez firmy deweloperskie. W 2021 r. deweloperzy z 7 największych miast sprzedali około 65-67 tysięcy mieszkań. Ponadto sprzedawali przeciętne „M” po cenie o około 10-15 proc. wyższej niż przed rokiem. W sumie więc sprzedaż firm działających w największych miastach w 2021 r. może być nawet aż o 35-40 proc. wyższa niż przed rokiem.

Mijający rok w mieszkaniówce prawdopodobnie zostanie zapamiętany jako okres rozwoju.

Spółka prowadziła sprzedaż na wszystkich dotychczasowych rynkach, dokonała również podwyższenia cen mieszkań. Miasta, w których wprowadzona oferta cieszyła się największym zainteresowaniem to Ostrołęka, Ciechanów i Przasnysz.

II.2. Omówienie sytuacji w 2021 roku na rynku budowlanym

Czynniki takie jak:

- stale rosnące koszty energii, wody i paliwa, przekładające się na sytuację w obszarze logistyki i transportu,
- najwyższy od dekady poziom inflacji (ok. 7%),
- sukcesywnie wzrastająca płaca minimalna

wpłynęły na szybki skok cen surowców produkcyjnych. W porównaniu do roku 2020 r. w 2021 r. ceny miedzi i stali zwiększyły się o 100%. Lawinową zwyżkę cen zanotowano również w przypadku drewna (ponad 80%) oraz polimerów, takich jak polietylen i polipropylen (60%).

Dla wzrostu cen materiałów budowlanych ważne znaczenie miał również niestabilny popyt na nieruchomości.

Sytuacji na rynku nie ułatwia fakt, że wiele przedsiębiorstw robi zapasy materiałów produkcyjnych, w tym głównie tych, które drożeją najszybciej. Wpływa to na znaczące obniżenie podaży na rynku i dalszą zwyżkę cen. Zauważalne są różnego rodzaju anomalie cenowe. Skutkiem jest niepewność wśród inwestorów i utrudnione planowania przez nich kosztorysów. Poza tym składy materiałów budowlanych w wielu wypadkach nie nadążają za realizacją zamówień. Powoduje to, że nawet trzykrotnie wydłuża się czas oczekiwania na dostawy towarów.

Jeśli chodzi o ceny materiałów budowlanych, 2020 rok nie przyniósł tak znaczących podwyżek, jakie są zauważalne obecnie. Ceny te wprawdzie też rosły, jednak ich dynamika była dwukrotnie niższa niż poziom inflacji, który w grudniu 2021 r. wyniósł 2,4%.

W 2021 r. występuje dokładnie odwrotny trend. Ceny, jakie oferuje każdy sklep, skład i hurtownia budowlana, są znacznie wyższe niż w 2020 r. Dotyczy to wszystkich grup towarowych.

W październiku 2021 r., w porównaniu do tego samego okresu poprzedniego roku, wzrosty kształtują się następująco (w nawiasach porównanie pomiędzy pierwszymi trzema kwartałami 2020 i 2021 r.):

- płyty OSB – 101% (55%),
- izolacje termiczne – 54% (28%),
- sucha zabudowa – 41% (27%),
- dachy, rynny – 19% (13%),
- otoczenie domu – 18% (6%),
- instalacje, ogrzewanie – 16% (11%),
- izolacje wodochronne – 15% (7%),
- ściany, kominy – 14% (1%),
- stolarka budowlana – 13% (6%),
- oświetlenie, elektryka – 12% (9%),
- ogród, hobby – 12% (7%),
- narzędzia budowlane – 12% (7%),
- płytki, łazienki, kuchnie – 12% (6%),
- wykończenia – 11% (6%),

- chemia budowlana – 9% (5%),
- farby, lakiery – 8% (4%),
- cement, wapno – 6% (5%).

Powyższe ceny uwzględniają materiały przeznaczone do budowy i wykończenia budynków. Jeszcze silniejszy skok stawek zanotowano w budownictwie inżynieryjnym – średnio 18,5%, podczas gdy w budownictwie mieszkaniowym 16%. Decydujący wpływ na taką sytuację mają szybko rosnące koszty związane z zakupem prętów zbrojeniowych oraz asfaltu.

Lista firm wykonawczych, z którymi Spółka realizuje inwestycje:

Nazwa inwestycji	Wykonawca
Przasnysz, Osiedle Poetów A	Fasterm
Przasnysz, Osiedle Poetów B	Fasterm
Ciechanów, Osiedle Harcerska A	Fasterm
Ciechanów, Osiedle Harcerska B	Fasterm
Ostrołęka, Villa Piano II	DK2018
Szczytno, Osiedl Sonata A	GN-KNIT
Szczytno, Osiedle Sonata B	GN-KNIT
Maków Mazowiecki, Osiedle Makowe Tarasy	J. Grzankowski
Ostrów Mazowiecka	MARBUD
Płońsk, Osiedle nad Płonką (Novdom 7 Sp. z o.o.)	MPJ Sp. z o.o.
Ciechanów, Osiedle Klonove	Fasterm

II.3. Projekty deweloperskie spółki w realizacji

W 2021 roku Spółka kończyła, prowadziła lub rozpoczęła następujące inwestycje:

Miasto	Nazwa Inwestycji	Termin zakończenia (Termin odbioru końcowego)	Ilość Mieszkań	Ilość PUM
Olsztyn	Osiedle Morena II etap A	31.10.2021	48	2 505
Ostrów Mazowiecka	Osiedle Ostrovia bud. A, B	31.05.2022	92	5 125
Przasnysz	Osiedle Poetów bud. A	30.09.2021	67	3 460
Przasnysz	Osiedle Poetów bud. B	30.06.2022	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	22.11.2021	38	2 194
Ciechanów	Harcerska 8 etap B	22.11.2021	72	4 169
Maków Mazowiecki	Makowe Tarasy bud. C, D	30.09.2022	64	3 146
Olsztyn	Osiedle Morena A	31.10.2021	48	2 386
Mława	Osiedle Naturalnie budynek A2 (Novdom 1 Sp. z o.o.)	30.11.2023r.	65	3 219
Płońsk	Osiedle Nad Płonką (Novdom 7 Sp. z o.o.)	31.07.2023r.	118	6 564
Szczytno	Apartamentu Sonata bud. C	30.08.2023r.	38	2 111
Ciechanów	Osiedle Klonove (Novdom 8 Sp. z o.o.)	30.06.2023r.	78	4 330
Przasnysz	Osiedle Botaników B2C2	29.09.2023r.	60	3 090
Razem:			992	53 148

II.4. Planowane projekty deweloperskie

Miasto	Nazwa Inwestycji	Planowany rok zakończenia	Ilość Mieszkań	Ilość PUM
Mława	NATURALNIE etap 2	2026	107	5809
Ostrołęka	Villa Piano II bud. K	2024	57	2 957
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. D,E	2024	82	4 185
Płońsk	Nad Płonką Etap 2 (Novdom 10 Sp. z o.o.)	2026	184	8 650

Ciechanów	ul. Powstańców Wielkopolskich	2024	88	4 378
Płońsk	ul. Bursztynowa (Novdom 9 Sp. z o.o.)	2026	273	15 035
Mikołajki	ul. Orzyszowa (Novdom 11 Sp. z o.o.)	2026	123	6663
Olsztyn	ul. Wyszyńskiego	2024	35	1756
Przasnysz	Osiedle Botaników A2	2025	40	2160
Przasnysz	Osiedle Botaników A3B3C3	2027	100	5250
Ostrołęka	ul. Ostrołęckich Harcerzy AB (Novdom 6 Sp. z o.o.)	2025	123	6665
		Razem	1212	63 508

II.5. Cele, strategia i czynniki ryzyka

Zarząd Spółki szczególnie w drugim półroczu 2021 roku intensywnie kontynuował działania zmierzające do zbudowania spójnej i jasnej strategii firmy.

Spółka rozbudowała strukturę organizacyjną, dokonała standaryzacji i usprawnienia wewnętrznych procesów pozyskiwania, przygotowania i realizacji inwestycji oraz kontynuowała budowanie zespołu wysokiej klasy specjalistów i menedżerów. Wciąż rozwijana jest współpraca w chmurze i doskonalone są narzędzia w ramach prowadzenia i zarządzania projektami deweloperskimi.

W 2021 r. Spółka kontynuowała przygotowanie kilku kolejnych inwestycji na już posiadanych działkach, m.in. w Mławie, Mikołajkach, Olsztynie, Ostrołęce i Przasnyszu. Jednocześnie zostały pozyskane nowe tereny pod inwestycje w Płońsku i Ciechanowie oraz Ostrołęce.

Jednocześnie Spółka kontynuowała współpracę z dwoma pracownikami architektonicznymi, dywersyfikując w ten sposób dostawców i wprowadzając nowe rozwiązania architektoniczne i funkcjonalne w projektowanych inwestycjach.

W 2021 roku uzyskano w sumie 7 decyzji o pozwoleniu na budowę. Zarząd analizuje nowe rynki i segmenty produktowe (apartamenty na wynajem, prefabrykacja). Jednocześnie Spółka rozbudowała strukturę organizacyjną o dział odpowiedzialny za wyszukiwanie i wstępną analizę potencjalnych terenów pod inwestycje. Dzięki temu wzrosła ilość i zasięg analizowanych inwestycji oraz perspektywy rozwoju.

Ponadto struktura została rozbudowana o dział zajmujący się ofertyzacją i wycenami, co pozwala na śledzenie dynamicznych cen materiałów i robót budowlanych oraz rozszerzenie bazy potencjalnych

Wykonawców. Duży nacisk skierowano także na rozwój obsługi posprzedażowej klientów. W celu zadbania o wysoką jakość prac budowlanych i wykończeniowych w pracy inżynierów wprowadzone zostało oprogramowanie Pocket Inspection.

Spółka została też wzmocniona od strony administracyjnej, IT, prawnej przez zasoby innych spółek z grupy kapitałowej właścicielskiej co pozwala na zoptymalizowanie zasobów związanych z funkcjami wsparcia działalności operacyjnej.

Na podstawie analiz finansowych i perspektywy konieczności finansowania części inwestycji z kredytów deweloperskich Zarząd podjął decyzję o prowadzeniu 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 wszystkie inwestycje realizowane w latach następnych będą transferowane do spółek celowych.

W celu pozyskania kapitału na realizację inwestycji w drugim półroczu Zarząd zdecydował się na emisję obligacji, które będą notowane na rynku Catalyst. To rozwiązanie ma sporo zalet i jest atrakcyjną alternatywą dla kredytu bankowego ze względu na możliwość efektywnego wykorzystywania przez kilka lat i w razie potrzeb transferowania pomiędzy realizowanymi projektami.

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
- 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
- praca nad wizerunkiem firmy jako pracodawcy
- praca nad rozpoznawalnością marki na nowych rynkach

Zagrożenia:

- sytuacja geopolityczna na świecie
- duża konkurencja lokalnych deweloperów na nowych rynkach, 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
- rosnące stopy kredytowe

I. Zasoby

IV.1. Zasoby kadrowe

Zatrudnienie

Przeciętna liczba zatrudnionych w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wynosiła 38,82 osób. Struktura zatrudnienia w poszczególnych działach kształtowała się następująco:

Dział	Ilość osób
Zarząd i Administracja	8
Biuro Obsługi Klienta, serwis	7
Dział Sprzedaży i Marketingu	11
Dział Inwestycji, Przygotowania Projektów	15
Dział Finansowo-Księgowy	4
Razem	45

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 2021 wyniósł netto 79.778,01 PLN.

Świadczenie socjalne

W okresie sprawozdawczym spółka nie tworzyła ZFŚŚ.

IV.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 31.12.2020	Stan na 31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe	2.760,2	2.306,2
1. Środki trwałe	2.760,2	2.306,2
a) grunty	39,3	33
b) budynki	1.518,3	1.310
c) urządzenia i maszyny	59,9	41
d) środki transportu	1.095,9	875,4
e) inne środki trwałe	46,8	46,8
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00

IV.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 2021 roku nie zaciągnięto nowych kredytów bankowych.

II. Posiadane instrumenty finansowe w zakresie zarządzania ryzykiem

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

III. 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 dostawę 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. Grzankowski

W 2022 roku Spółka zamierza kontynuować współpracę z wyżej wymienionymi firmami w ramach podpisanych umów, jak też w przyszłości przy nowo planowanych inwestycjach. Spółka wraz z rozwojem zamierza też pozyskiwać nowych Wykonawców i Dostawców.

Misją Spółki jest zmienianie miast, budowanie lepszego życia. Stawiamy na odważne decyzje, partnerską współpracę i zaufanie. Fundamentem naszych działań są potrzeby i satysfakcja naszych klientów.

IV. Wynik finansowy

W okresie od 01.01.2021 do 31.12.2021 Spółka uzyskała przychody ogółem w wysokości **77.988.833,13 zł** oraz poniosła koszty ogółem w kwocie **73.827.693,48 zł**.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości **555.623,00 zł** wygenerowała zysk netto w kwocie **3.605.516,65 zł**.

Struktura przychodów

L.p.	Rodzaj przychodów	Kwota zł
I.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	72.727.932,46
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	63.815.922,46
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8.912.010,00
II.	Pozostałe przychody operacyjne	4.985.096,75
III.	Przychody finansowe	275.803,92
	Razem	77.988.833,13

Struktura kosztów

L.p.	Rodzaj kosztów	Kwota zł
I.	Koszty sprzedanych produktów, towarów	61.439.709,09
1.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	53.529.877,82
2.	Wartość sprzedanych towarów	7.909.831,27
II.	Koszty działalności operacyjnej	8.567.998,20
1.	Koszty sprzedaży	2.731.554,57
2.	Koszty ogólnego zarządu	5.836.443,63
III.	Pozostałe koszty operacyjne	3.450.896,52
IV.	Koszty finansowe	369.089,67
	Razem	73.827.693,48

V. Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa

VIII.1. Sytuacja majątkowa

Analiza bilansu – pionowa

Wskaźnik struktury	Sposób obliczania	31.12.2021	31.12.2020
Aktywów trwałych	Aktywa trwałe / Aktywa ogółem	18,48%	6,08%
Aktywów obrotowych	Aktywa obrotowe / Aktywa ogółem	81,52%	93,92%
Zapasy	Zapasy / Aktywa ogółem	56,29%	70,15%
Należności	Należności / Aktywa ogółem	2,12%	0,93%
Kapitału własnego	Kapitały własne / Pasywa ogółem	24,34%	31,44%
Zobowiązań i rezerwy	Zobowiązania i rezerwy / Pasywa ogółem	75,66%	68,56%

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Spółka korzysta w głównej mierze ze środków obrotowych które stanowią ponad 81,52% aktywów ogółem. Pozostałe 18,48% to aktywa trwałe w postaci inwestycji długoterminowych, pomieszczeń biurowych oraz środków transportowych. Stabilność działań Spółki zapewnia kapitał własny na poziomie 24,34% w stosunku do pasywów ogółem. Pozostałe 75,66% to głównie zobowiązania długo i krótkoterminowe, przy czym w znacznej części są to zobowiązania krótkoterminowe.

VIII.2. Sytuacja finansowa

Wskaźniki płynności kształtowały się następująco:

Wskaźnik	Sposób obliczania	31.12.2021	31.12.2020
Płynność finansowa I stopnia	Aktywa obrotowe/ Zobowiązania krótkoterminowe	1,21	1,63
Płynność finansowa II stopnia	Aktywa obrotowe - Zapasy – Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe/Zobowiązania krótkoterminowe	0,36	0,40
Płynność finansowa III stopnia	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,33	0,38

Wskaźniki płynności odnotowały spadek r/r. W kolejnych latach Zarząd zakłada, że znaczna większość inwestycji zostanie sfinansowana ze środków własnych pochodzących ze sprzedaży wybudowanych oraz budowanych mieszkań, lokali usługowych i garaży. Podstawowym źródłem finansowania w dalszym ciągu będą bieżące wpłaty klientów z nowo tworzonych i będących w toku inwestycji. Spółka co miesiąc dokonuje aktualizacji przepływów pieniężnych i w razie stwierdzenia takiej potrzeby będzie wspomagała się zewnętrznym finansowaniem.

VIII.3. Sytuacja dochodowa

Wskaźnik	Sposób obliczania	31.12.2021	31.12.2020
Rentowność majątku (ROA)	Wynik netto / Aktywa ogółem	2,00%	2,12%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	Wynik finansowy netto / Kapitały własne	8,23%	6,76%
Rentowność netto sprzedaży (ROS)	Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży	4,96%	5,69%

Większość wskaźników rentowności uległa obniżeniu r/r. Zwiększył się natomiast udział kapitału własnego do 8,23% w stosunku do zysku netto za 2021 r. Związane jest to z faktem, że Spółka wygenerowała za rok 2021 zysk netto na poziomie 3.605.516,65 zł przy przychodach ze sprzedaży w wysokości 73 mln zł, a w roku 2020 zysk netto na poziomie 2.722.131,87 zł przy sprzedaży 48 mln zł.

VIII.4. Zadłużenie

Wskaźnik	Sposób obliczania	31.12.2021	31.12.2020
Zadłużenie ogółem	Zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	75,37%	66,99%
Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi	Kapitały własne / zobowiązania ogółem	32,29%	46,93%

Zadłużenie ogółem wzrosło do poziomu 75,37% z uwagi na rozpoczęcie większej ilości inwestycji, przy czym są to w znacznej części zobowiązania wynikające z otrzymanych zaliczek z tytułu sprzedaży wybudowanych oraz budowanych mieszkań, lokali usługowych, miejsc parkingowych. Obniżeniu uległ przy tym wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi do 32,29%.

VI. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki

Rok 2021 był rokiem kontynuacji okresu pandemicznego, ale również niespodziewanego wzrostu cen mieszkań i materiałów budowlanych. Zdarzenia, które wpłynęły na wynik spółki w 2021 roku były związane z ogólnym przyspieszeniem rynku mieszkaniowego a następnie dużym wzrostem popytu na lokale mieszkalne.

VII. Podsumowanie okresu sprawozdawczego

2021 rok, w którym Spółka osiągnęła wyższe przychody i 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 z pozyskaniem wykonawców, rosnącymi cenami materiałów budowlanych Spółka na wejściu w 2022 r. miała znaczącą płynność, która zapewni środki na realizację bieżących prac budowlanych na wszystkich prowadzonych inwestycjach oraz pozwoli planować zakupy nowych gruntów.

W analizowanym okresie nadal odczuwalny był wzrost kosztów usług budowlanych co przyczyniło się do spadku marży, jednak ze względu na wzrost cen mieszkań udało się zniwelować wzrost tych kosztów. Spowodowało to konieczność szukania poprawy produktywności i efektywności. W związku z tym Zarząd kontynuuje rozwój nowych rozwiązań informatycznych, które mają stale wspierać analitykę bieżącej działalności w tym przygotowanie projektów oraz pozwalają na bieżąco monitorować wyniki finansowe poszczególnych inwestycji. Dzięki temu możliwe będzie dokładne zarządzanie i przeciwdziałanie spadkom rentowności.

VIII. Wnioski i perspektywy na następny rok

Zarząd Spółki będzie w dalszym ciągu aktywnie poszukiwał nowych rynków rozwoju, alternatywnych źródeł przychodów oraz terenów inwestycyjnych w już dobrze rozpoznanych lokalizacjach. Jednocześnie będzie pracował nad doskonaleniem operacyjnym poprzez współpracę z zewnętrznymi konsultantami specjalizującymi się w kreowaniu marki, cyfryzacją procesów i narzędzi pracy, realizacją celów strategicznych Spółki.

Zarząd będzie się koncentrował również na budowaniu marki Spółki jako pracodawcy, co pozwoli na zatrzymanie już nabytych specjalistów i menedżerów oraz pozyskanie nowych, kompetentnych pracowników i stworzenie pełnej struktury operacyjnej średniego szczebla. Ponadto zarząd będzie

inwestował w rozwój kapitału ludzkiego poprzez rozwój kompetencji, budowanie zasad współpracy i kultury organizacyjnej w Spółce.

Jednocześnie zostaną wprowadzone do sprzedaży i realizacji kolejne inwestycje, dla których Spółka uzyska pozwolenia na budowę w 2022r.

Prognozy na rok 2022 dla rynku nieruchomości są niepewne ze względu na już obserwowane skutki wojny na Ukrainie oraz skutki, które trudno przewidzieć ze względu na niepewność dalszego przebiegu i czasu trwania działań wojennych. Ponadto ciągły wzrost stóp procentowych i materiałów budowlanych może wpłynąć na dynamikę sprzedaży mieszkań oraz rentowność projektów deweloperskich.

Przasnysz dn. 25.04.2022 r.

Zarząd Novdom Sp. z o.o.: