



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

Spis treści

Wstęp	3
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	4
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	11
Skonsolidowany Bilans	42
Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat.....	47
Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym.....	49
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	51
Informacja o wskaźniku zadłużenia do kapitału własnego	53

Wstęp

Zarząd Grupa NDI SA przedstawia skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. w skład którego wchodzi:

- bilans na dzień 31.12.2025 r.,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.,
- rachunek przepływów pieniężnych w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,

Do sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie Zarządu z działalności grupy kapitałowej za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową spółki oraz jej wynik finansowy a sprawozdanie z działalności przedstawia prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć grupy kapitałowej oraz podstawowe ryzyka i zagrożenia związane z prowadzoną działalnością.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Informacje porządkowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa NDI SA z siedzibą w Sopocie przy ul. Powstańców Warszawy 19 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz Kodeksem Spółek Handlowych.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres rozpoczynający się 01.01.2025 r. i kończący się 31.12.2025 r. oraz jest porównywalne z danymi finansowymi za okres rozpoczynający się 01.01.2024 r. i kończący się 31.12.2024 r.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest działalność holdingów finansowych (PKD 6420Z).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Grupa w roku 2025 nie dokonywała zmian zasad rachunkowości, zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów.

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

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (w %)	Udział w głosach (%)
NDI SOPOT S.A.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
NDI S.A.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
NDI Nieruchomości Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budowli inżynierii lądowej i wodnej	100%	100%
NDI Jelitkowo Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
NDI Property Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
NDI Apartamenty Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Działalność inwestycyjna pod przyszłe projekty	100%	100%
NDI Development Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
NDI Energy Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty związane z budową rurociągów przemysłowych i sieci rozdzielczych	100%	100%
NDI Smolna Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	100%	100%

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

NDI Gdańsk WL Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
Sopot Zdrój Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 6	Świadczenie usług hotelarskich przez operatora Hotel Sheraton	27,02%	27,02%
NDI Jagiellońska Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
Inter Energia SA	00-499 Warszawa ul. Plac trzech Krzyży	Handel energią elektryczną	100%	100%
NDI Brzeźno Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
NDI Cukrownia PG Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
NDI Chabrowa Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%
NDI Powiśle Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	51%	51%
NDI Finance Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
NDI Facility Services Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%
Projekt Międzytorze Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	96,42%	96,42%

3. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych nie objętych konsolidacją, wyłączone na podstawie art. 58.1 ustawy o rachunkowości (dane finansowe są nieistotne):

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale/głosach (w %)	Suma bilansowa	Przychody netto w zł	Wynik finansowy netto
NDI Parkingi Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	5638,76	0,00	-19 517,06
NDI Projekt 101 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	3 733,54	0,00	-17 620,56

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

NDI Projekt 102 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	3 385,43	0,00	-17 380,56
NDI H2 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	3 006 040,19	0,00	-10 370,56
NDI Cukrownia Centrum Sp. z o.o.	81-718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	0,00	0,00	0,00
PM Etap 1 Sp. z o.o.	Gdynia, ul. Tatrzańska 10	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50%			
Semeko XCity Sp. z o.o. Sp.k,	Gdynia, ul. Tatrzańska 10	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,33%			
SES Hydrogen Sp. z o.o.	80 - 172 Gdańsk, ul. Trzy Lipy 3 ul.	Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne	13,61%			
AEX Hotel Sp. z o.o.	81-718 Sopot, ul. Powstańców Warszawy 19	Działalność w zakresie hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania	95%			
Morska Park Dokończenie Sp. z o.o.	81-313 Gdynia, ul. Tatrzańska 10	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	4%			
Buildco Poznań S.A.	Luxemburg		35%			

4. Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

a. Omówienie zasad (polityki rachunkowości obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity– Dz.U.U. z2023 r., poz. 120, z późniejszymi zmianami) oraz z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych (Dz.U. z2017, poz. 676 t.j.), według zasady kosztu historycznego. Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania przez jednostki powiązane działalności gospodarczej wdającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki. Metody konsolidacji oraz wyceny udziałów Dane finansowe jednostek zależnych zostały ujęte skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą pełną sumowaniu podlegają w pełnej wartości poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych Jednostki dominującej i jednostek zależnych. Po przeprowadzeniu sumowania dokonywane są wyłączenia i inne korekty zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Wyłączeniu podlegają między innymi:

- wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki dominującej i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli;
- efekt wzajemnych transakcji oraz niezrealizowanych marż na sprzedaży pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją;
- sald należności, zobowiązań, pożyczek, przychodów i kosztów, dywidend wzajemnych między podmiotami konsolidowanymi.

b. Zasady grupowania operacji gospodarczych:

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Do aktywów pieniężnych zaliczane są także naliczone odsetki od aktywów finansowych. Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy Jednostki dominującej. Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług VAT ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody z wykonania nie zakończonej usługi (w tym budowlanej) objętej umową o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy, wykonanej na dzień bilansowy w istotnym stopniu, ustalone są proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi, jeżeli stopień ten, jak również przewidywane całkowite koszty wykonania usługi za cały czas jej realizacji, można ustalić w sposób wiarygodny. Stopień zaawansowania usługi mierzy się szczegółowo na podstawie obmiaru wykonanych prac.

Poprawność przyjętych metod ustalania stopnia zaawansowania usługi, a także przewidywanych całkowitych kosztów i przychodów z wykonania usługi, podlega weryfikacji nie później niż na każdy dzień bilansowy. Spowodowane weryfikacją korekty wpływają na skonsolidowany wynik finansowy tego okresu sprawozdawczego, w którym przeprowadzono weryfikację. Jeżeli stopień zaawansowania niezakończony usługi (w tym budowlanej) lub przewidywany, całkowity koszt jej wykonania nie mógłby być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustalany byłby w wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów,

których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne. Na skonsolidowany wynik finansowy wpływają przewidywane straty związane z wykonaniem usługi objętej umową (o ile wystąpią). Koszty wytworzenia nie zakończonej usługi (w tym budowlanej) obejmują koszty poniesione od dnia zawarcia odpowiedniej umowy do dnia bilansowego. Koszty poniesione przed zawarciem umowy, związane z realizacją jej przedmiotu, zaliczane są do aktywów, jeżeli pokrycie w przyszłości tych kosztów przychodami uzyskanymi od zamawiającego jest prawdopodobne. Koszty wpływające na skonsolidowany wynik finansowy ustala się w takiej części całkowitych kosztów umowy, jaka odpowiada stopniowi zaawansowania usługi, po odliczeniu kosztów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach sprawozdawczych, po uwzględnieniu straty związanej z wykonaniem usługi objętej umową. Różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi, a kosztami wpływającymi na wynik finansowy Spółki zalicza się do rozliczeń międzyokresowych.

c. Metody wyceny aktywów i pasywów:

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych obejmuje również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania. Cenę nabycia lub kosztu wytworzenia środka trwałego powiększają jego ulepszenia. Obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przyjęte do używania na mocy umowy leasingu zalicza się do aktywów trwałych, jeżeli umowa spełnia warunki określone w Ustawie. Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o metody wyceny aktywów i pasywów odpisy z tytułu trwałej utraty metody wyceny aktywów i pasywów wartości. W przypadku przeznaczenia do likwidacji, wycofania zużywania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego lub składnika wartości niematerialnych i prawnych dokonywany jest odpis aktualizujący ich wartość w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy aktualizujące dotyczące środków trwałych, których wycena została zaktualizowana na podstawie odrębnych przepisów, zmniejszają odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny różnice spowodowane aktualizacją wyceny, ewentualna nadwyżka odpisu nad różnicami z aktualizacji wyceny zaliczana jest do pozostałych kosztów operacyjnych. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości składników środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych. Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową. Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego oraz składników wartości niematerialnych i prawnych. Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji. Wartość firmy stanowi nadwyżka ceny nabycia udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych. Wartość firmy wykazywana jest w aktywach skonsolidowanego bilansu, w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako Wartość firmy jednostek podporządkowanych. Od wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy dokonuje się odpisów amortyzacyjnych w okresie 5 lat. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są metodą liniową

Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczone do długoterminowych inwestycji wycenia się początkowo w cenie nabycia (koszcie wytworzenia).

Nie rzadziej, niż na dzień bilansowy nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczone do długoterminowych inwestycji wycenia się według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.

Różnice będące efektem aktualizacji wyceny do wartości godziwej odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat, odpowiednio w pozostałe przychody i koszty operacyjne. Inwestycje inne niż nieruchomości, wartości niematerialne i prawne oraz aktywa finansowe, wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości (np. dzieła sztuki). Zaliczane do inwestycji udziały w jednostkach podporządkowanych wycenia się wg ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych z dnia 13 grudnia 2024 r. Dz.U. z 2024 r. poz 1750):

- a) „pożyczki udzielone i należności własne” do których zalicza się udzielone pożyczki – wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej,
- b) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności” – wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej,
- c) „aktywa finansowe dostępne do sprzedaży” do których zalicza się udiały, akcje w podmiotach niepodporządkowanych – wycenia się w wartości godziwej.

Jeżeli nie ma możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej a aktywa te mają ustalony termin wymagalności wówczas wyceny dokonuje się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej; a jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności wyceny dokonuje się w cenie nabycia. Skutki przeszacowania aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny. Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości godziwej. Zobowiązania inne niż finansowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności

- ze świadczeń wykonanych na rzecz Grupy przez kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanych osób, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, jeżeli stosownie do innych ustawnie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne,

równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł.

d. Dokonywania amortyzacji:

Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową. Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego oraz składników wartości niematerialnych i prawnych. Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji. Grupa stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 1,5 % - 10,0 %
- urządzenia techniczne i maszyny 10,0 % - 30,0 %
- środki transportu 12,5 % - 40,0 %
- pozostałe środki trwałe 10,0 % - 20,0 %

Roczne stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje dotyczące oprogramowania 50,0 %

Środki trwałe w budowie oraz grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu nie są amortyzowane.

e. Ustalenie wyniku finansowego:

Na wynik finansowy składa się:

- Wynik na sprzedaży
- Wynik pozostałej działalności operacyjnej,
- Wynik na działalności finansowej,
- Oraz obowiązkowe obciążenie wyniku,

Grupa stosuje wariant porównawczy rachunku zysków i strat

f. Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:

Zgodnie z umowami i statutami jednostek podporządkowanych czas trwania działalności jednostek podporządkowanych jest nieograniczony. Sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych sporządzone są przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystąpienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

I. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

1.1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość udziałów	Udział (%)
Małgorzata Winiarek Gajewska	46 565 720	232 828 600,00	66,68
Zofia Jadwiga Gajewska	11 641 430	58 207 150,00	16,66
Tomasz Waclaw Gajewski	11 641 430	58 207 150,00	16,66
	69 848 580	349 242 900,00	100,00

Ilość akcji nie uległa zamianie w 2025 roku. Akcje obejmowały dwie serie: seria A (22 090 akcji imiennych) i seria B (69 826 490 akcji imiennych). Wartość nominalna jednej akcji obu serii wynosiła 5 zł za akcję. Akcje obu serii są uprzywilejowane co do głosu: na jedną akcję przypadają dwa głosy.

1.2. Kwotę wartości firmy lub ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia, wyjaśnienie okresu ich odpisywania oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Dodatnia wartość firmy	NDI S.A.	NDI SOPOT S.A.	NDI Sp. z o.o.	INTER ENERGIA S.A	NDI PROPERTY Sp. z o.o.	NDI ENERGY Sp z.o.o	NDI DEVELOPMENT Sp. z o.o.	NDI APARTAMENTY Sp. z o.o.	NDI JELITKOWO Sp. z o.o.	NDI NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	NDI SPOLNA Sp. z o.o.	NDI GDAŃSK WL Sp. z o.o.	CENTRUM HAFNERA Sp. z o.o.	Projekt Międzytorze	Razem
Dane wejściowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy amortyzacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy z udziałów nabytych w roku bieżącym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 337 166,75	3 337 166,75
Odpisy amortyzacyjne w roku bieżącym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	667 433,35	667 433,35
Wartość na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 669 733,40	2 669 733,40

Ujemna wartość firmy	ND I S.A.	NDI SOPOT S.A.	ND I Sp. z o.o.	INTER ENERGIA S.A	NDI PROPERTY Sp. z o.o.	NDI ENERGI Sp z.o.o	NDI DEVELOPMENT Sp. z o.o.	NDI APARTAMENTY Sp. z o.o.	NDI JELITKOWO Sp. z o.o.	NDI NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	NDI SPOLNA Sp. z o.o.	NDI GDAŃSK WL Sp. z o.o.	CENTRUM HAFNERA Sp. z o.o.	Projekt Międzytorze	Razem
Dane wejściowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy amortyzacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy amortyzacyjne w roku bieżącym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy z udziałów nabytych w roku bieżącym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.3. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy.

a) Istotne postępowania sądowe

W maju 2017 roku NDI SOPOT S.A. wraz z konsorcjantem PPMT Sp. z o.o. zawarła umowę z PKP PLK S.A. dotyczącą zaprojektowania i wykonania robót budowlanych na LK207. Wobec braku należytej współpracy Zamawiającego z Konsorcjum, czego przejawem było m.in. brak zapłaty za wykonane roboty dodatkowe oraz brak podejmowania przez Zamawiającego istotnych decyzji kontraktowych, w dniu 05 lutego 2019 roku decyzją zarządów konsorcjantów doszło do wstrzymania realizacji części prac. W kwietniu 2019 roku PPMT Sp. z o.o. wskutek wezwania Zamawiającego (równocześnie właściciela PPMT sp. z o.o.) wróciła do realizacji prac i od tego czasu wykonuje je samodzielnie, tj. bez faktycznego udziału NDI SOPOT S.A. Na tle rozliczeń wewnątrzkonsorcjalnych doszło do sporu sądowego. W roku 2020 NDI SOPOT S.A. otrzymała dwa nakazy zapłaty na łączną kwotę ok 4,6 mln zł. W postępowaniach tych były konsorcjant PPMT sp. z o.o. dochodzi zapłaty mimo, iż jego roszczenia wygasły wskutek wcześniej złożonych oświadczeń o potrąceniu. W ocenie Zarządu roszczenia są bezzasadne, jednak wobec faktu, iż wydane nakazy stanowią tytuł zabezpieczenia (art. 492 kpc), NDI SOPOT S.A. złożyła równowartość dochodzonej kwoty na rachunek depozytowy Ministerstwa Sprawiedliwości. Środki zostaną na tym rachunku do czasu prawomocnego zakończenia obu postępowań. Obie sprawy są w toku. W marcu 2024 biegły sądowy powołany przez Sąd potwierdził stanowisko NDI co do prawidłowości rozliczeń i dokonanych potrąceń. Na tym etapie, po złożeniu uwag do uzupełniającej opinii biegłego, strony oczekują na wyznaczenie rozprawy.

Ponadto, PPMT Sp. z o. o. dnia 31.12.2021 r. złożyła pozew o zapłatę przez NDI SOPOT S.A. kwoty ok. 51 mln zł tytułem poniesionych przez PPMT kosztów realizacji inwestycji w zakresie, w którym strony wspólnie wstrzymały jego realizację. Przedmiotowy pozew jest całkowicie bezzasadny. Pomimo wspólnej decyzji o wstrzymaniu prac na Projekcie i poinformowaniu o tym fakcie Zamawiającego, PPMT jednostronnie, po kilku miesiącach, oświadczyło, iż podejmuje się samodzielnie realizacji wszystkich pozostałych do wykonania prac. Należy tu wskazać, że PPMT jest spółką zależną od Zamawiającego. Podkreślić należy także, że decyzja o podjęciu samodzielnie prac przez PPMT nie wynikała z ustania przyczyn dla których prace te zostały wstrzymane. Podpisana przez konsorcjantów umowa konsorcjum przewidywała możliwość realizacji projektu przez jednego z konsorcjantów. Jedna ze stron mogła podjąć się samodzielnej realizacji określonego zakresu prac i w takim przypadku – między partnerami konsorcjum – ponosiła wyłączną odpowiedzialność za ponoszone koszty, jak również przysługiwał jej określony przychód. Ponadto samodzielnie zawierała umowy z podwykonawcami i dostawcami, a druga strona nie odpowiadała za jej zobowiązania w tym zakresie. Od 2019 r. PPMT w tym modelu realizuje prace – samodzielnie zatrudnia podwykonawców/dostawców, otrzymuje całe wynagrodzenie za realizację prac bezpośrednio od zamawiającego

Pozew ten nie znajduje żadnego uzasadnienia, gdyż jedyną możliwością kontraktową samodzielnej realizacji prac przez jednego z partnerów konsorcjum jest model, który opisuje umowa konsorcjum, a który wskazano powyżej. W takim przypadku NDI SOPOT S.A. nie odpowiada za żadne koszty ponoszone przez PPMT; na marginesie, NDI SOPOT S.A. – w przeciwieństwie do PPMT – od 2019 r. nie otrzymuje żadnego wynagrodzenia z tytułu realizacji ww. projektu.

W dniu 28.02.2025 r. Sąd ogłosił wyrok, w którym oddalił powództwo w całości i obciążył Powoda kosztami postępowania. Obecnie toczy się postępowanie apelacyjne.

Powyższy wyrok, jak również wyrok w sprawie o mniejszym znaczeniu (jednak dotyczącej tej samej inwestycji) - o zapłatę połowy kosztów wydziałowych i ogólnych za maj – grudzień 2019 r., gdzie sąd również oddalił powództwo PPMT i obciążył powoda w całości kosztami postępowania sądowego – może być kluczowy dla dalszych spraw wytoczonych przez PPMT dot. ww. inwestycji, tj. o zapłatę kosztów wynikających z rozliczenia VAT, o zapłatę kosztów wydziałowych i ogólnych za rok 2020, pozew o zapłatę połowy kosztów bezpośrednich i ogólnych budowy za okres styczeń 2021 – listopad 2024 r.

W maju 2021 roku konsorcjum NDI SOPOT S.A. oraz NDI S.A. zawarło dwie odrębne umowy (z Tramwajami Śląskimi SA oraz Gminą Miastem Mysłowice) na realizację prac w ramach projektu modernizacji linii tramwajowej nr 14 w Mysłowicach. Ze względu na występujące błędy w dokumentacji projektowej dostarczonej przez zamawiających oraz szereg kolizji niezainwentaryzowanych w dokumentacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

zaistniała konieczność zmiany zarówno terminu realizacji prac, jak i zmiany wynagrodzenia wykonawcy. W grudniu 2022 r. podczas spotkania przedstawiciele wszystkich stron wykonawca przedstawił niezbite dowody dowodzące konieczności zmiany terminu realizacji z przyczyn nieleżących po jego stronie. Biorąc pod uwagę dalszy brak współdziałania Tramwajów Śląskich, jak również Gminy Miasta Mysłowice (mimo wstępnych uzgodnień po spotkaniu w grudniu), w tym otrzymane bezpodstawne pisma o rzekomym odstąpieniu od umowy, Wykonawca zdecydował się na koniec stycznia 2023 złożyć odstąpienie od obu umów. Obaj zamawiający odmówili przeprowadzenia mediacji w Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej RP.

Tramwaje Śląskie naliczyły NDI karę tytułem odstąpienia od umowy, której większą część zaspokoiły z wierzycelności NDI oraz gwarancji należytego wykonania, a pozwem z 15.09.2023 dochodzą od NDI pozostałej kwoty kary. Obecnie sąd przeprowadził dowody z przesłuchania świadków zgłoszonych przez obie Strony (zarówno w formie ustnej jak i pisemnej). Oczekujemy na podjęcie przez sąd działań zmierzających do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego.

NDI złożyła pozew przeciwko Tramwajom Śląskim 19.10.2023, dochodząc zwrotu niesłusznie potrąconych wierzycelności, zapłaty za wykonane prace podstawowe oraz prace dodatkowe, zakupione materiały, koszty ogólne, pośrednie i zarządu poniesione w wydłużonym czasie realizacji umowy oraz zwrotu bezzasadnie pociągniętej gwarancji. Do tej pory sąd odebrał pisemne zeznania świadków i oczekujemy na podjęcie przez sąd dalszych czynności procesowych.

W dniu 08.07.2024 r. NDI złożyła przeciwko Gminie Miasto Mysłowice pozew o zapłatę roszczeń związanych z realizacją inwestycji. W toku postępowania sąd zaproponował stronom mediację i aktualnie toczy się proces rozmów ugodowych w obecności mediatora.

NDI SOPOT S.A. w konsorcjum z Balzola Polska sp. z o. o. oraz Construcciones y Promociones Balzola SA 28.02.2019 zakończyła realizację projektu pn. „Budowa i modernizacja infrastruktury torowo-sieciowej w ciągu ul. Piłsudskiego w Sosnowcu od ul. Sobieskiego do drogi ekspresowej S86”. Tramwaje Śląskie SA złożyły przeciwko konsorcjum dwa pozwy dotyczące rzekomej wady w projekcie związanej z zastosowaną masą zalewową.

Pierwszy pozew z dnia 28.11.2022 r. dot. żądania zapłaty naliczonej kary za rzekome opóźnienie w usunięciu wad, tj. wymianie masy zalewowej na całej długości odcinka.

Drugi pozew z dnia 27.12.2023 r. dot. nakazania usunięcia wady, tj. wymiany zastosowanej masy zalewowej. Zamawiający twierdzi, że zastosowana masa zalewowa nie jest zgodna z wymaganiami Zamawiającego określonymi w SIWZ, w tym w szczególności STWiORB. W ocenie Zamawiającego zastosowana przez konsorcjum masa zalewowa nie spełniała kryteriów wynikających z Umowy, co jego zdaniem stanowi wadę, która powinna być usunięta przez konsorcjum w ramach ich odpowiedzialności gwarancyjnej. Na podstawie tej rzekomej wady Zamawiający domaga się wykonania prac na całej długości linii tramwajowej (ponad 2,5 kilometra toru pojedynczego, czyli 5 km zalewek przyszynowych (!)), która była objęta przedmiotem Umowy, choć Zamawiający poddał badaniu jeden niewielki odcinek masy zalewowej pobrany z jednego punktowego miejsca jako odpad podczas prowadzenia napraw gwarancyjnych dotyczących torów i tylko na tej podstawie wytoczył powództwo.

NDI wskazuje, że zastosowana masa zalewowa spełniała wskazane w Umowie, tj. w SIWZ i STWiORB parametry. Znajduje to potwierdzenie z przedkładanych w toku realizacji Inwestycji dokumentach technicznych, zaakceptowanych przez Zamawiającego, jak również w dokumentach przedkładanych przez Dostawcę masy zalewowej i Podwykonawcę. W związku z tym pozwy Zamawiającego są całkowicie bezzasadne.

Zamawiający nie wykazał żadnymi dokumentami (ani też nie twierdził), aby rzekoma niezgodność masy zalewowej powodowała niemożliwość korzystania z obiektu, zmniejszyła jego funkcjonalność. Do dzisiaj bowiem Zamawiający korzysta nieprzerwanie z torowiska (bez żadnych ograniczeń) i prowadzi na nim ruch. Konsorcjum zagwarantowało, że obiekt będzie dobrej jakości (nic innego nie wynika z oświadczenia gwarancyjnego) – wobec tego, że torowisko jest w pełni funkcjonalne i spełnia swoje przeznaczenie gospodarcze, nie zaistniała wada zmniejszająca jakość torowiska, która podlegałaby naprawie. Obecnie strony oczekują na przeprowadzenie uzupełniającej opinii biegłego w postępowaniu sądowym.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

W listopadzie 2024 r. NDI złożyła pozew przeciwko Gminie Miasta Częstochowa działającej poprzez Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie o zapłatę wynagrodzenia m. in. za wykonanie prac dodatkowych oraz podstawowych, jak również waloryzację należną zgodnie z Kontraktem. Zamawiający niesłusznie naliczył wykonawcy karę za opóźnienie w realizacji prac i następnie potrącił ją z wynagrodzenia należnego wykonawcy. Podczas gdy opóźnienie, które nastąpiło w realizacji projektu wystąpiło bezspornie z przyczyn niezależnych od wykonawcy. W związku z zaistniałą sytuacją NDI SOPOT S.A. postanowiła dochodzić należnego jej wynagrodzenia na drodze sądowej. W dniu 5 czerwca 2025 roku odbyło się posiedzenie przygotowawcze w sprawie, na którym sąd postanowił skierować Strony do mediacji. Postępowanie mediacyjne zostało zakończone zawarciem w dniu 19 grudnia 2025 r. ugody, która została prawomocnie zatwierdzona przez sąd.

W sierpniu 2025 r., Tramwaje Śląskie złożyły pozew przeciwko konsorcjum, którego członkiem jest NDI SA dotyczący zapłaty kary umownej naliczonej w związku z rzekomym opóźnieniem w usuwaniu wad dot. realizacji przebudowy torowiska tramwajowego przy ul. Katowickiej w Bytomiu. Ponieważ zarzuty Tramwajów Śląskich nie uwzględniły ówczesnej sytuacji pogodowej, uzgodnień stron i szeregu innych uwarunkowań, Spółka złożyła sprzeciw. Aktualnie oczekiwana jest pierwsza rozprawa, na której sąd planuje przesłuchać pierwszych świadków.

W ocenie Zarządu opisane powyżej spory prawne przeciwko NDI Sopot S.A. są bezzasadne, w związku z tym nie zostały utworzone żadne rezerwy na potencjalne kary lub roszczenia.

W maju 2021 roku konsorcjum NDI S.A. oraz NDI SOPOT S.A. zawarło dwie odrębne umowy (z Tramwajami Śląskimi SA oraz Gminą Miastem Mysłowice) na realizację prac w ramach projektu modernizacji linii tramwajowej nr 14 w Mysłowicach. Ze względu na występujące błędy w dokumentacji projektowej dostarczonej przez zamawiających oraz szereg kolizji niezinventaryzowanych w dokumentacji zaistniała konieczność zmiany zarówno terminu realizacji prac, jak i zmiany wynagrodzenia wykonawcy. W grudniu 2022 r. podczas spotkania przedstawicieli wszystkich stron wykonawca przedstawił niezbite dowody dowodzące konieczności zmiany terminu realizacji z przyczyn nieleżących po jego stronie. Biorąc pod uwagę dalszy brak współdziałania Tramwajów Śląskich, jak również Gminy Miasta Mysłowice (mimo wstępnych uzgodnień po spotkaniu w grudniu), w tym otrzymane bezpodstawne pisma o rzekomym odstąpieniu od umowy, Wykonawca zdecydował się na koniec stycznia 2023 złożyć odstąpienie od obu umów. Obaj zamawiający odmówili przeprowadzenia mediacji w Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej RP.

Tramwaje Śląskie naliczyły NDI S.A. karę tytułem odstąpienia od umowy, której większą część zaspokoiły z wierzytelności NDI oraz gwarancji należytego wykonania, a pozwem z 15.09.2023 dochodzą od NDI S.A. pozostałej kwoty kary. Obecnie sąd przeprowadził dowody z przesłuchania świadków zgłoszonych przez obie Strony (zarówno w formie ustnej jak i pisemnej). NDI SA oczekuje na podjęcie przez sąd działań zmierzających do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego.

NDI S.A. złożyła 19.10.2023 pozew przeciwko Tramwajom Śląskim, dochodząc zwrotu niesłusznie potrąconych wierzytelności, zapłaty za wykonane prace podstawowe oraz prace dodatkowe, zakupione materiały, koszty ogólne, pośrednie i zarządu poniesione w wydłużonym czasie realizacji umowy oraz zwrotu bezzasadnie pociągniętej gwarancji. Do tej pory sąd odebrał pisemne zeznania świadków i NDI SA oczekuje na podjęcie przez sąd dalszych czynności procesowych.

W dniu 08.07.2024 r. NDI złożyła przeciwko Gminie Miasto Mysłowice pozew o zapłatę roszczeń związanych z realizacją inwestycji. W toku postępowania sąd zaproponował stronom mediację i aktualnie toczy się proces rozmów ugodowych w obecności mediatora.

W listopadzie 2024 r. NDI SA złożyła pozew przeciwko Gminie Miasta Częstochowa działającej poprzez Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie o zapłatę wynagrodzenia m. in. za wykonanie prac dodatkowych oraz podstawowych, jak również waloryzację należną zgodnie z Kontraktem. Zamawiający niesłusznie naliczył wykonawcy karę za opóźnienie w realizacji prac i następnie potrącił ją z wynagrodzenia należnego wykonawcy. Podczas gdy opóźnienie, które nastąpiło w realizacji projektu wystąpiło bezspornie z przyczyn

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

niezależnych od wykonawcy. W związku z zaistniałą sytuacją NDI SA postanowiła dochodzić należnego jej wynagrodzenia na drodze sądowej. W dniu 5 czerwca 2025 roku odbyło się posiedzenie przygotowawcze w sprawie, na którym sąd postanowił skierować Strony do mediacji. Postępowanie mediacyjne zostało zakończone zawarciem w dniu 19 grudnia 2025 r. ugody, która została prawomocnie zatwierdzona przez sąd.

W dniu 20 marca 2025 roku wpłynął pozew o zapłatę z Przedsiębiorstwa Robót inżynierskich „Centrum” w kwocie 13 mln. W postępowaniu sądowym PRI Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (dalej: PRI Centrum) dochodzi od NDI S.A. zapłaty głównie z tytułu podwyższenia (waloryzacji) wynagrodzenia za realizację robót wynikającego z Umowy łączącej Strony o ok. 100% (11,7mln) w oparciu o art. 632 par. 2 kodeksu cywilnego. PRI Centrum w żaden sposób nie wykazała, że w związku z realizacją Umowy rzeczywiście poniosła rażącą stratę, ponadto umowa z PRI Centrum nie przewidywała zasad waloryzacji wynagrodzenia. W związku z czym ich roszczenie w tym zakresie jest całkowicie pozbawione podstaw. Strony zostały skierowane do mediacji, w ramach której doszły do porozumienia, zaś aktualnie wypracowywana jest treść ugody mediacyjnej.

W sierpniu 2025 r., Tramwaje Śląskie złożyły pozew przeciwko konsorcjum, którego członkiem jest NDI SA dotyczący zapłaty kary umownej naliczonej w związku z rzekomym opóźnieniem w usuwaniu wad dot. realizacji przebudowy torowiska tramwajowego przy ul. Katowickiej w Bytomiu. Ponieważ zarzuty Tramwajów Śląskich nie uwzględniły ówczesnej sytuacji pogodowej, uzgodnień stron i szeregu innych uwarunkowań, Spółka złożyła sprzeciw. Aktualnie oczekiwana jest pierwsza rozprawa, na której sąd planuje przesłuchać pierwszych świadków.

b) Inne wydarzenia:

- W dniu 13 lutego 2026 roku spółka NDI SOPOT SA wraz ze spółką NDI SA podpisały umowę na realizację inwestycji pod nazwą „Budowa zintegrowanego węzła przesiadkowego wraz z parkingiem P&R Bronowice oraz terminalem autobusowym w Krakowie”,
- W dniu 6 lutego 2026 roku wygasła umowa o Wielocelowy Limit Kredytowy w Pekao SA. Kwota udzielonego limitu: 35 mln,
- W dniu 10 lutego 2026 roku Spółka NDISA podpisała umowę o udzielenie kredytu obrotowego z mBank w kwocie 75 mln,
- W dniu 13 lutego 2026 roku spółka NDI SA wraz ze spółką NDI SOPOT SA podpisały umowę na realizację inwestycji pod nazwą „Budowa zintegrowanego węzła przesiadkowego wraz z parkingiem P&R Bronowice oraz terminalem autobusowym w Krakowie”,
- W dniu 14 lutego 2026 roku wygasła umowa o udzielenie gwarancji w ramach linii w BGK, kwota udzielonego limitu: 45 mln.

c) Wojna w Ukrainie

Na działalność Grupy bezpośrednio wpływa sytuacja na rynku budowlanym w Polsce. Po trudnych latach poprzednich zdominowanych przez utrzymującą się pandemię COVID, w lutym 2022 roku wybuchł drugi etap wojny w Ukrainie, co spowodowało kontynuację trudności w postaci zakłócenia łańcucha dostaw, postępującego wzrostu cen, zarówno w obszarze materiałów jak i usług oraz dużą niepewność, przynajmniej w początkowej fazie wojny, co do losów inwestycji i dostępności wielu materiałów. Spółki z Grupy w 2022 roku nie posiadała aktywów w Ukrainie, Rosji czy Białorusi; nie zatrudniały również w istotnym stopniu obywateli Ukrainy, stąd Grupa nie została bezpośrednio dotknięta problemem odpływu pracowników. Niemniej jednak, dla Grupy - podobnie jak dla innych podmiotów z branży budowlanej - istotnym ryzykiem w działalności Spółki pozostaje wzrost cen jak również potencjalne niedobory materiałów budowlanych. Czynniki te będą stanowić istotne wyzwanie w działalności Spółek z Grupy jak i całej branży budowlanej. Spółki z Grupy wdrożyły odpowiednie procedury w tym zakresie i dążą do minimalizacji wpływu wojny na działalność Grupy a w szczególności na wyniki projektów jak i ich harmonogramy realizacyjne. Odpowiednia polityka kontraktowa i ścisły nadzór nad realizowanymi przez Grupę projektami pozwalał również w maksymalnie możliwy sposób ograniczać ryzyka związane z wysoką inflacją.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

1.4. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty; informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

Nie wystąpiły

1.5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	7 232 327,40	1 626 100,00	8 858 427,40
Zwiększenia	0,00	0,00	428 065,66	240 389,97	668 455,63
Nabycie	0,00	0,00	428 065,66	240 389,97	668 455,63
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	120 440,00	0,00	120 440,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	120 440,00	0,00	120 440,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	7 539 953,06	1 866 489,97	9 406 443,03
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	3 515 592,04	0,00	3 515 592,04
Zwiększenia	0,00	0,00	1 271 392,66	0,00	1 271 392,66
Amortyzacja roku	0,00	0,00	1 271 392,66	0,00	1 271 392,66
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	120 440,00	0,00	120 440,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	120 440,00	0,00	120 440,00
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	4 666 544,70	0,00	4 666 544,70
Odpisy aktualizujące na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	2 873 408,36	1 866 489,97	4 739 898,33

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 455 995,96	51 936 035,02	19 783 282,15	23 050 634,58	11 112 749,28	110 338 696,99
Zwiększenia	0,00	1 059 038,17	1 931 776,89	5 230 881,31	4 087 393,48	12 309 089,85
Nabycie	0,00	1 059 038,17	1 931 776,89	585 175,90	4 087 393,48	7 663 384,44
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie z tytułu leasingu	0,00	0,00	0,00	4 645 705,41	0,00	4 645 705,41
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	3 356 389,02	4 297 204,16	50 704,88	7 704 298,06
Sprzedaż	0,00	0,00	260 462,11	320 092,52	16 901,32	597 455,95
Likwidacja	0,00	0,00	169 070,21	63 092,69	6 150,80	238 313,70
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	2 376 857,70	734 838,01	0,00	3 111 695,71
Z tytułu leasingu	0,00	0,00	549 999,00	3 179 180,94	0,00	3 729 179,94
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	27 652,76	27 652,76
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	4 455 995,96	52 995 073,19	18 358 670,02	23 984 311,73	15 149 437,88	114 943 488,78
Umorzenie na początek okresu	0,00	21 518 128,98	10 988 837,12	7 507 107,16	6 033 497,95	46 047 571,21
Zwiększenia	0,00	1 422 922,21	2 696 284,76	3 969 481,82	1 694 466,30	9 783 155,09
Amortyzacja roku	0,00	1 422 922,21	2 681 232,83	3 969 481,82	1 694 466,30	9 768 103,16
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	15 051,93	0,00	0,00	15 051,93
Nabycie z tytułu leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	606 502,36	2 725 780,10	49 424,40	3 381 706,86
Sprzedaż	0,00	0,00	254 099,15	316 501,12	15 619,84	586 220,11
Likwidacja	0,00	0,00	169 070,21	37 855,60	6 151,80	213 077,61
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu leasingu	0,00	0,00	183 333,00	2 371 423,38	0,00	2 554 756,38
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	27 652,76	27 652,76
Umorzenie na koniec okresu	0,00	22 941 051,19	13 078 619,52	8 750 808,88	7 678 539,85	52 449 019,44
Odpisy aktualizujące na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu	4 455 995,96	30 054 022,00	5 280 050,50	15 233 502,85	7 470 898,03	62 494 469,34

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych w pozostałych jednostkach

	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
WARTOŚĆ BRUTTO					
Bilans otwarcia	200,00	4 310 922,88	1 873 596,00	0,00	6 184 718,88
Zwiększenia	0,00	0,00	4 223 580,00	0,00	4 223 580,00
Zakup/ udzielenie pożyczek	0,00	0,00	3 950 500,00	0,00	3 950 500,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00	273 080,00	0,00	273 080,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	46 710,92	100 000,00	0,00	146 710,92
Sprzedaż/ zwrot pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	410,92	0,00	0,00	410,92
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	100 000,00	0,00	100 000,00
Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	46 300,00	0,00	0,00	46 300,00
Bilans zamknięcia	200,00	4 264 211,96	5 997 176,00	0,00	10 261 587,96
ODPISY AKTUALIZUJĄCE					
Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WARTOŚĆ NETTO					
Bilans otwarcia	200,00	4 310 922,88	1 873 596,00	0,00	6 184 718,88
Bilans zamknięcia	200,00	4 264 211,96	5 997 176,00	0,00	10 261 587,96

Inne inwestycje obejmowały głównie portfel obligacji utrzymywanych do terminu wymagalności o łącznej wartości bilansowej 1 008 tys. eur (4 264 211,96 zł).

Inne inwestycje długoterminowe

	Nieruchomości	Dziela sztuki	Inne aktywa finansowe	Razem
Wartość na początek okresu	12 078 467,16	149 500,00	0,00	12 227 967,16
Zwiększenia	512 840,00	0,00	0,00	512 840,00
Nabycie	512 840,00	0,00	0,00	512 840,00
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	3 953 434,18	0,00	0,00	3 953 434,18
Sprzedaż	3 710 944,80	0,00	0,00	3 710 944,80
Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	242 489,38	0,00	0,00	242 489,38
Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	8 637 872,98	149 500,00	0,00	8 787 372,98

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

1.6. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Nie występowały na poziomie skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpisy dotyczące utraty wartości majątku trwałego.

1.7. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych wraz z wyjaśnieniem okresu ich odpisywania.

Nie wystąpiły.

1.8. Wartość gruntów użytkowanych w całości przez jednostki powiązane.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Wartość gruntów użytkowanych w całości	77 079 524,31	81 573 555,47

1.9. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu	621 253,34	565 969,65

Wartość wskazanego majątku obejmuje środki transportu użytkowane na bazie umów leasingu operacyjnego.

Ponadto w związku z prowadzoną działalnością w zakresie realizacji kontraktów budowlanych spółki korzystają na czas realizacji projektów z obcych urządzeń, maszyn budowlanych, środków transportu, narzędzi, najmu pomieszczenia, magazyny, place i inne nieruchomości. Z uwagi na skalę najmów oraz często ich krótkoterminowy charakter, nie ustala ani nie prowadzi ewidencji wartości takich składników majątkowych.

1.10. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przysługują.

Opisano w pkt VIII.

1.11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne i rentowe	Na urlopy	Na inne tytuły	Razem
DŁUGOTERMINOWE					
Bilans otwarcia	0,00	556 979,00	0,00	0,00	556 979,00
Zwiększenia	0,00	56 545,00	0,00	0,00	56 545,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przesunięcie do krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	0,00	613 524,00	0,00	0,00	613 524,00
KRÓTKOTERMINOWE					
Bilans otwarcia	0,00	108 435,00	3 693 009,94	0,00	3 801 444,94
Zwiększenia	0,00	12 566,00	384 122,16	0,00	396 688,16
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	25 909,00	0,00	0,00	25 909,00
Przesunięcie do długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	0,00	95 092,00	4 077 132,10	0,00	4 172 224,10

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

	Na przewidywane koszty	Na przewidywane straty	Na restrukturyzację	Na inne tytuły	Razem
DLUGOTERMINOWE					
Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00	18 635 152,00	18 635 152,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	6 828 702,00	6 828 702,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	63 495,00	63 495,00
Przesunięcie do krótkoterminowych	0,00	0,00	0,00	361 647,00	361 647,00
Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	25 038 712,00	25 038 712,00
KRÓTKOTERMINOWE					
Bilans otwarcia	84 362,36	3 070 269,00	0,00	1 611 123,00	4 765 754,36
Zwiększenia	151 995,02	2 688 870,00	0,00	361 647,00	3 202 512,02
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	84 362,36	3 070 269,00	0,00	1 611 123,00	4 765 754,36
Przesunięcie do długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	151 995,02	2 688 870,00	0,00	361 647,00	3 202 512,02

Inne tytuły obejmują rezerwy na naprawy gwarancyjne na zrealizowane kontrakty.

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

	Należności długoterminowe	Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	Należności krótkoterminowe dochodzone na drodze sądowej	Pozostałe należności krótkoterminowe	Razem
Bilans otwarcia	2 663 350,01	23 867 024,22	6 788 016,53	36 800,81	33 355 191,57
Zwiększenia	0,00	4 068 878,89	0,00	3 206,95	4 072 085,84
Rozwiązanie	0,00	930 199,75	24 547,02	34 992,27	989 739,04
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	2 663 350,01	27 005 703,36	6 763 469,51	5 015,49	36 437 538,37

1.12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:

	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,00	3 520 998,27	0,00	0,00	3 520 998,27
Zobowiązania inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	3 520 998,27	0,00	0,00	3 520 998,27
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	5 820 261,49	104 628 409,18	11 186 695,81	2 295 816,38	123 931 182,86
Kredyty i pożyczki bankowe	563 666,64	32 585 169,35	10 054 953,60	2 295 816,38	45 499 605,97
Pozostałe kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Leasing finansowy	5 256 594,85	3 575 074,96	1 131 742,21	0,00	9 963 412,02
Pozostałe	0,00	68 468 164,87	0,00	0,00	68 468 164,87
Zobowiązania długoterminowe ogółem	5 820 261,49	108 149 407,45	11 186 695,81	2 295 816,38	127 452 181,13

Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych obejmowały pożyczkę otrzymaną przez spółkę konsolidowaną Projekt Międzytorze Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

1.13. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Rodzaj zobowiązania i wierzyciel	Wartość zobowiązania	Rodzaj majątku	Wartość zabezpieczonego majątku
	0,00		0,00
Linia kredytowa Pekao (kredytobiorca: NDISA)	35 000 000,00	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach	52 500 000,00
Linia kredytowa Pekao (kredytobiorca: NDISA)	0,00	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach	52 500 000,00
Linia kredytowa Pekao (kredytobiorca: NDISA)	0,00	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach	52 500 000,00
Linia kredytowa PKOBP	23 545 676,53	Hipoteka zwykła na nieruchomości	46 910 000,00
Linia kredytowa PKOBP	0,00	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach	14 073 000,00
Umowa linii Wielocelowej w BOŚ	106 000 000,00	Zastaw finansowy na rzecz Banku na prawach do środków pieniężnych, Cesja na BoŚ SA wierzycelności pieniężnych \ tytułu kontraktów, Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową	159 000 000,00
Umowa o Wielocelowy Limit Kredytowy w Pekao SA	35 000 000,00	Zastawy finansowe oraz zastawy rejestrowe o najwyższym stopniu pierwszeństwa zaspokojenia na wierzycelnościach, Hipoteka umowna łączna do kwoty 52 500 000,00 PLN na nieruchomościach, przelew wierzycelności na wybranych kontraktach	52 500 000,00
Umowa o udzielenie gwarancji w ramach linii w BGK	45 000 000,00	Zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 67 500 000,00 na rachunkach bankowych, blokada środków na rachunku bankowym	67 500 000,00
Umowa ramowa w mBank SA	35 000 000,00	Zastaw finansowy na środkach pieniężnych z rachunku bankowego	0,00
Kredyt / Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	21 703 291,33	-hipoteka zwykła łączna na nieruchomości stanowiącej własność NDI Sopot SA, - weksel własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, - przystąpienie do długu Spółek: NDI Sopot SA, GRUPA NDI SA, NDI Sp. z o.o., - klauzula potrącenia z rachunków bieżących Kredytobiorcy i Spółek, które przystąpiły do długu, - cesja wierzycelności z umów najmu zawieranyymi z odbiorcami w całym okresie	46 910 000,00

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

		<p>kredytowania, - cesja wierzytelności z umowy pożyczki zawartej pomiędzy NDI Sopot SA oraz Kredytobiorcą w kwocie kredytu, - cesja praw z ubezpieczenia od ognia i innych żywiołów nieruchomości stanowiącej przedmiot kredytu w okresie eksploatacji inwestycji</p>	
Hipoteka umowna do kwoty 37 500 000,00 - zabezpieczenie wierzytelności spółki GHG Reduction Strategies P.Alan Saed sp.komandytowa z tytułu udzielonej pożyczki	20 000 000,00	nieruchomość gruntowa w Warszawie - inwestycyjna, działka 129/7 pow.641 m2	11 500 000,00
Hipoteka umowna dotycząca zabezpieczenia spłaty zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji przez NDI Finance	105 000 000,00	Grunt GD1G/00346170/02_w Pruszczu Gdańskim	61 313 308,00
mBank SA _ hipoteka umowna łączna _zabezpieczenie spłaty kredytu budowlanego umowa z dnia 13 lutego 2025	61 950 000,00	GD1Y/00125946/3 grunt	6 550 000,00
mBank SA _hipoteka umowna łączna_ zabezpieczenie spłaty kredytu VAT umowa z dnia 13.02.2025	3 000 000,00	GD1Y/00125946/3 grunt	3 600 000,00
mBank SA _ hipoteka umowna łączna _zabezpieczenie spłaty kredytu budowlanego umowa z dnia 13 lutego 2025	61 950 000,00	GD1Y/00035629/7 grunt	6 550 000,00
mBank SA _ hipoteka umowna łączna _zabezpieczenie spłaty kredytu VAT umowa z dnia 13 lutego 2025	3 000 000,00	GD1Y/00035629/7 grunt	3 600 000,00

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

1.14. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku tych jednostek oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące wszelkich zobowiązań w zakresie emerytur i podobnych świadczeń.

Rodzaj zobowiązania	Wierzyciel	Wartość zobowiązania
Kredyt NDI Property Sp. z o.o. (przystąpienie do długu)	PKOBP	21 703 291,33
Emisja obligacji NDI Finance (poręczenie)	GWW GRYNHOFF i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi	105 000 000,00
Leasing NDISA (poręczenie)	BOŚ	16 671 926,00
Linia gwarancyjna NDI S.A. (poręczenie)	Inter Risk TU S.A.	14 466 797,83
Kredyt linia wielocelowa NDI S.A.	Pekao S.A.	52 500 000,00
Umowa Udzielenia Gwarancji i Kredytu (T5) (poręczenie)	Pekao	429 941 232,00
Pożyczka NDI Sopot S.A. (poręczenie)	Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska	2 442 555,60
Pożyczka NDI Smolna (poręczenie)	GHG REDUCTION STRATEGIES PIOTR ALAN SAED Sp.k.	28 000 000,00
Kredyt NDI Property Sp. z o.o. (przystąpienie do długu)	PKO BP	21 703 291,33
Kredyt NDI S.A. (poręczenie)	BOŚ	66 000 000,00
Gwarancja rękojmi, dobrego wykonania	PZU SA	927 531,55
Gwarancja rękojmi	Lev Ins	11 323 481,38
Gwarancja dobrego wykonania	STU Ergo Hestia TU SA	11 695 671,77
Gwarancja rękojmi, dobrego wykonania, wadialna	AXA SA	1 926 702,47
Gwarancja rękojmi	KUKE	1 150 521,80
Gwarancja rękojmi	Fundusz Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego SA	3 917 771,44
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenie)	Hestia	4 500 363,12
Gwarancja rękojmi (poręczenie)	Hestia	8 100 000,00
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenie)	Hestia	1 126 516,07
Gwarancja rękojmi (poręczenie)	Generali	2 192 962,28
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenie)	Hestia	757 866,46
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenie)	Hestia	462 056,13
Gwarancja rękojmi (poręczenie)	Hestia	16 462 309,10
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenie)	Hestia	1 292 659,21
Kredyt NDI S.A. (poręczenie)	Pekao	52 500 000,00
Limit gwarancyjny (poręczenie)	Generali	15 668 832,16
Limit gwarancyjny (poręczenie)	UNIQA	61 213 856,54
Limit gwarancyjny (poręczenie)	InterRisk	14 466 797,83
Limit gwarancyjny (poręczenie)	KUKE	10 705 456,03
Gwarancja rękojmi (poręczenie)	Hestia	2 368 838,14
Gwarancja rękojmi (poręczenie)	Hestia	996 658,82
Limit gwarancyjny (poręczenie)	Mbank	36 000 000,00
Gwarancja dobrego wykonania (poręczenie)	Hestia	2 269 836,88

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Kredyt NDI SA (poręczenie)	Konsorcjum banków: Pekao SA, ING, BGK, mBank	429 941 232,00
Gwarancja rękojmi, dobrego wykonania, wadialna, zwrotu zaliczki	STU Ergo Hestia TU S.A.	182 431 334,72
Gwarancja rękojmi	AXA S.A.	546 286,65
Gwarancja rękojmi	LEV INS	47 024 184,94
Gwarancja rękojmi, dobrego wykonania	UNIQA	61 213 856,54
Gwarancja rękojmi	TUW TUW S.A.	1 538 553,75
Gwarancja rękojmi	AGRO TUW	600 000,00
Gwarancja rękojmi, dobrego wykonania	Generali TU S.A.	15 668 832,16
Gwarancja rękojmi	BOŚ	7 340 051,02
Gwarancja rękojmi, dobrego wykonania	INTERRISK	35 966 797,83
Gwarancja dobrego wykonania, rękojmi	WIENER	788 441,87
Gwarancja rękojmi	LEV INS UO	1 844 950,96
Gwarancja wadialna, dobrego wykonania, rękojmi	KUKE	10 705 456,03
Gwarancja rękojmi (poręczenie)	Hestia	2 952,00
Gwarancja rękojmi (poręczenie)	Hestia	7 425 352,80
Gwarancja rękojmi, dobrego wykonania, wadialna	Allianz Trade (Hermes)	29 797 548,89
Gwarancja rękojmi, dobrego wykonania	Allianz	32 004 725,18
Gwarancja dobrego wykonania, wadialna	PZU SA	8 361 613,54
Gwarancja dobrego wykonania, wadialna, jakości	Warta	8 515 992,85
Gwarancja zwrotu zaliczki	ING	2 595 633,65
Gwarancja zwrotu zaliczki	mBank	17 467 223,32
Gwarancja dobrego wykonania, zwrotu zaliczki	Credendo	26 070 399,76
Gwarancja wadialna, dobrego wykonania	Bydgoski Fundusz Poręczeń	11 474 211,97
Gwarancja dobrego wykonania	Accelerant	32 339 799,76
Gwarancja dobrego wykonania	Fundusz Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego	4 335 099,50
Gwarancja wadialna, dobrego wykonania	TU EUROPA	4 414 799,54
Kredyt NDI Property Sp. z o.o. (poręczenie, przystąpienie do długu)	PKOBP	21 703 291,33
Gwarancja zwrotu zaliczki	VeloBank	45 000 000,00
Gwarancja dobrego wykonania, zatrzymania	Konsorcjum banków - Pekao SA, ING, mBank, BGK	181 203 615,44
Gwarancja dobrego wykonania	Compensa	6 947 915,54
Oświadczenie o poręczeniu z 8.01.2024dot.umowy drogowej nr 032.123.2023 dotyczącej NDI Cukrowni PG	Gmina Miejska Pruszcz Gdański	36 446 846,80
Umowa poręczenia z 26.01.2024 dot. umowy pożyczki udzielonej NDI Smolna	GHG Reduction Strategies	28 000 000,00
Umowa Inwestycyjna dotycząca zagospodarowania terenów Międzytorza	XCITY Investment	400 000,00

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC dot. umowy poręczenia z 26.01.2024	GHG Reduction Strategies	28 000 000,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC dot. umowy kredytowej z dnia 13.02.2025 zawartej przez Spółkę NDI Chabrowa	mBank	2 210 000,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC dot. um. pożyczki z 26.01.2024	GHG Reduction Strategies	37 500 000,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC -dotyczy umowy drogowej TI 032.123.2023	Gmina Miejsca Pruszczy Gdański	41 846 846,80
Zabezpieczenie spłaty obligacji wyemitowanych przez NDI Finance	GWG Gryhoff i Partnerzy	105 000 000,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC w odniesieniu do zobowiązań Spółki do spłaty Kredytu Budowlanego	mBank	61 950 000,00
Poddanie się egzekucji w trybie 777 KPC w odniesieniu do zobowiązań Spółki do spłaty Kredytu VAT	mBank	3 000 000,00

Ponadto zabezpieczeniem spłaty zobowiązań są zastawy rejestrowe na przedmiotach leasingu wraz z cesją polis ubezpieczeniowych.

Zabezpieczeniem spłaty pożyczki udzielonej przez Crowd Real Estate Sp. z o.o. jest przewłaszczenie 50 udziałów NDI Cukrownia PG Sp. z o.o.

1.15. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

Wykaz pozycji krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych - aktywa.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	4 438 394,54	3 436 037,39
Prenumerata czasopism i publikacji	1 896,29	893,52
Czesne	0,00	0,00
Pozostałe	4 916 458,02	1 670 122,89
Koszty prac rozwojowych	0,00	0,00
Z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	222 982 184,06	190 349 160,77
przychody	188 492 997,00	142 022 071,41
koszty	27 663 907,18	48 327 089,36
Polisa OC z tyt. prowadzenia działalności gospodarczej	1 954 434,33	1 911 187,61
Wzajemne należności/zobowiązania między konsorcjantami wynikające z kontraktów rozliczanych wynikiem na zakończenie projektu	15 479 961,95	4 227 258,17
Gwarancje i rękojmie za wady	6 378 070,11	4 606 957,09
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	256 151 399,30	206 201 617,44

Wykaz pozycji innych długoterminowych rozliczeń międzyokresowych - aktywa.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	0,00	0,00
Pozostałe	269 499,51	1 276 334,05
Gwarancje i rękojmie za wady	10 377 032,53	8 850 842,81

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Ubezpieczenia majątkowe i osobowe	3 209 950,54	1 643 003,20
Polisa OC z tyt. prowadzenia działalności gospodarczej	673 536,00	456 428,10
Razem	14 530 018,58	12 226 608,16

„Pozostałe” obejmują między innymi koszty prowizji związanych z podpisanymi umowami przedwstępnymi lub deweloperskimi, które będą rozliczane w momencie sprzedaży (przeniesienia własności) poszczególnych lokali.

Wykaz pozycji rozliczeń międzyokresowych - pasywa

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	75 424 940,47	113 329 656,40
Z tytułu zaawansowania umów długoterminowych w tym:	300 902 062,72	218 677 917,64
Wzajemne należności/zobowiązania między konsorcjantami wynikające z kontraktów rozliczanych wynikiem na zakończeniu projektu	15 479 961,95	4 224 691,71
Razem	391 806 965,14	336 232 265,75

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Opis	Odniesione na wynik finansowy	Odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	Odniesione na zysk (stratę) z lat ubiegłych	Razem
Bilans otwarcia	81 920 406,46	0,00	0,00	81 920 406,46
Zwiększenia z tytułu:	87 295 255,23	0,00	0,00	87 295 255,23
a) powstania ujemnych różnic przejściowych, w tym z tytułu:	84 169 213,23	0,00	0,00	84 169 213,23
- ujemne różnice kursowe z wyceny bilansowej	280 790,00	0,00	0,00	280 790,00
- odpis aktualizujący wartość należności	359 611,00	0,00	0,00	359 611,00
- odpis aktualizujący wartość zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00
- rezerwa na programy promocyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
- rezerwa na świadczenia pracownicze (urlopy, odprawy)	81 192,21	0,00	0,00	81 192,21
- rezerwa na świadczenia pracownicze (premia produktowa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- ZUS	71,88	0,00	0,00	71,88
- niezapłacone faktury	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	5 724 315,19	0,00	0,00	5 724 315,19
- z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	75 396 767,55	0,00	0,00	75 396 767,55
- pozostałe rezerwy	2 326 465,40	0,00	0,00	2 326 465,40
b) zmiany stawek podatkowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) straty podatkowej	3 126 042,00	0,00	0,00	3 126 042,00
d) połączenia z inną spółką	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu:	63 164 617,66	0,00	0,00	63 164 617,66
a) odwrócenie się ujemnych różnic przejściowych, w tym z tytułu:	62 456 570,66	0,00	0,00	62 456 570,66
- naliczone odsetki od kredytów	150 367,14	0,00	0,00	150 367,14
- ujemnych różnic kursowych z wyceny bilansowej	115 928,00	0,00	0,00	115 928,00
- odpis aktualizujący wartość należności	0,00	0,00	0,00	0,00
- odpis aktualizujący wartość zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00
- rezerwa na programy promocyjne	0,00	0,00	0,00	0,00

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

- rezerwa na świadczenia pracownicze (premia produktowa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- rezerwa na świadczenia pracownicze (urlopy, odprawy)	0,00	0,00	0,00	0,00
- pozostałe rezerwy	7 013 895,80	0,00	0,00	7 013 895,80
- ZUS	0,00	0,00	0,00	0,00
- niezapłacone faktury	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	5 208 580,70	0,00	0,00	5 208 580,70
- z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	49 967 799,02	0,00	0,00	49 967 799,02
b) zmiany stawek podatkowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) straty podatkowej	708 047,00	0,00	0,00	708 047,00
d) w skutek braku możliwości ich rozliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	106 051 044,03	0,00	0,00	106 051 044,03

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Opis	Odniesionej na wynik finansowy	Odniesionej na kapitał z aktualizacji wyceny	Odniesionej na zysk (stratę) z lat ubiegłych	Razem
Bilans otwarcia	31 857 936,51	0,00	0,00	31 857 936,51
Zwiększenia z tytułu:	43 932 648,10	0,00	0,00	43 932 648,10
a) powstanie różnic przejściowych dodatnich, w tym z tytułu:	43 932 648,10	0,00	0,00	43 932 648,10
- dodatnie różnice kursowe	6 065,00	0,00	0,00	6 065,00
- odsetki naliczone od należności	81 610,00	0,00	0,00	81 610,00
- odsetki naliczone od udzielonej pożyczki	6 981 326,09	0,00	0,00	6 981 326,09
- wycena akcji dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
- kary naliczone od niezrealizowanych kontraktów	0,00	0,00	0,00	0,00
- wycena udziałów długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
-inne	956 052,18	0,00	0,00	956 052,18
- z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	35 907 594,83	0,00	0,00	35 907 594,83
b) zmiany stawek podatkowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) połączenia z inną spółką	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu:	30 070 288,62	0,00	0,00	30 070 288,62
a) odwrócenie się dodatnich różnic przejściowych, w tym z tytułu:	30 070 288,62	0,00	0,00	30 070 288,62
- dodatnie różnice kursowe	1 201,00	0,00	0,00	1 201,00
- odsetki naliczone od należności	0,00	0,00	0,00	0,00
- odsetki naliczone od udzielonej pożyczki	5 721 279,27	0,00	0,00	5 721 279,27
- wycena akcji dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
- wycena udziałów długoterminowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	676 908,41	0,00	0,00	676 908,41
- z tytułu zaawansowania umów długoterminowych	23 670 899,94	0,00	0,00	23 670 899,94
b) zmiany stawek podatkowych	0,00	0,00	0,00	0,00
c) w skutek braku możliwości ich rozliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilans zamknięcia	45 720 295,99	0,00	0,00	45 720 295,99

1.16. W przypadku, gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami zostaje zaprezentowane w informacji dodatkowej; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Dotyczą tytułów dzielonych na część długo i krótkoterminową (opisano w poszczególnych notach): kredyty, rozliczenia międzyokresowe czynne (ubezpieczenia i gwarancje) oraz zobowiązania z tytułu leasingu.

1.17. Informacje o składnikach aktywów niebędących instrumentami finansowymi, które są wyceniane według wartości godziwej

Nie dotyczy.

II. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Nie wystąpiły

III. Pozostałe informacje

3.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług;

Przychody ze sprzedaży - struktura terytorialna

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży produktów:	2 212 119 091,60	1 663 973 762,20
Kraj	2 212 119 091,60	1 663 973 762,20
Zagranica	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów:	107 345 824,99	320 564 082,91
Zagranica	0,00	0,00
Kraj	107 345 824,99	320 564 082,91
Razem przychody ze sprzedaży	2 319 464 916,59	1 984 537 845,11

Przychody ze sprzedaży - struktura rzeczowa.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	2 212 119 091,60	1 663 973 762,20
Przychody ze sprzedaży produktów	272 848 409,01	155 734 511,53
Przychody ze sprzedaży usług	1 939 270 682,59	1 508 239 250,67
Przychody ze sprzedaży towarów	107 345 824,99	320 564 082,91
Razem przychody ze sprzedaży	2 319 464 916,59	1 984 537 845,11

Sprzedaż towarów obejmowała głównie obrót energią elektryczną (Inter Energia S.A.) - działalność wykonywana jest na podstawie wymaganej prawem koncesji na obrót energią elektryczną - Nr OEE/527/867/W/2/2008/PJ wydanej na okres 06.11.2009 - 06.11.2029 roku. Spółka ta posiada również koncesje na obrót paliwami gazowymi : Nr OPG/221/867/W/DRG/2013/KL wydaną na okres od 25.02.2013 do 25.02.2033 roku.

3.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Odpisy aktualizujące na początek okresu	0,00	0,00
Zwiększenia	3 111 695,71	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	3 111 695,71	0,00

3.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Nie wystąpiły.

3.4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W 2025 roku Grupa nadal prowadziła działalność w sektorze energetycznym za pośrednictwem i we współpracy ze spółką „Inter Energia” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie należąca do grupy kapitałowej GRUPA NDI S.A. Niemniej jednak, w 2025 roku Akcjonariusz Spółki, realizując własną strategię rozwoju podjął strategiczną decyzję w zakresie zmiany zaangażowania w działalność związaną z obrotem energią i gazem; obecnie rozważane są dwa warianty kontynuacji działalności Spółki: 1) działalność Spółki zostanie przekierowana głównie na obsługę potrzeb podmiotów wchodzących w skład grupy (sprzedaż energii elektrycznej na potrzeby projektów budowlanych realizowanych przez spółki z Grupy NDI); 2) sprzedaż i dalszy rozwój Spółki pod skrzydłami innego Inwestora.

3.5. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym - o kosztach rodzajowych.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Amortyzacja	11 085 344,04	9 347 765,05
Zużycie materiałów i energii	511 428 651,21	207 087 260,16
Usługi obce	1 353 979 632,78	1 110 824 394,59
Podatki i opłaty	2 279 854,23	2 671 773,02
Wynagrodzenia	108 109 296,19	83 729 149,57
Ubezpieczenia społeczne	24 537 024,12	18 778 852,02
Pozostałe koszty rodzajowe	31 292 980,43	24 250 508,47
Koszty rodzajowe razem	2 042 712 783,00	1 456 689 702,88

3.6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Odsetki od zobowiązań (zaciągniętych w celu finansowania wytworzenia środków trwałych)	0,00	0,00
Pozostałe nakłady inwestycyjne	211 627,87	2 875 017,40
Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	211 627,87	2 875 017,40

3.7. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Nie wystąpiły.

3.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwale; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
Nakłady inne niż ochrona środowiska	2 506 371,94	3 419 827,04
Nakłady inwestycyjne poniesione w bieżącym okresie	2 506 371,94	3 419 827,04
Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
Nakłady inne niż ochrona środowiska	890 000,00	0,00
Nakłady inwestycyjne planowane na rok następny	890 000,00	0,00

3.9. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

IV. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.

Kursy walut przyjęte do wyceny wyrażonych w walutach pozycji bilansu.

Waluta	Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji bilansu
USD	3,6016
EUR	4,2267

Kursy walut przyjęte do wyceny wyrażonych w walutach pozycji rachunku zysków i strat.

Waluta	Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji RZiS
EUR	4,2267

V. Dodatkowe informacje w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej.

Nie wystąpiło.

VI. Pozostałe informacje

6.1. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, jak również wskazanie, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności.

Nie wystąpiło.

6.2. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Środki pieniężne w banku	633 673 050,00	310 601 304,81
Na rachunkach bankowych (PLN)	550 711 004,18	247 861 466,75
Na rachunkach w walutach obcych	35 752 054,97	13 669 022,87
Stan środków na kocie VAT	47 209 990,85	49 070 815,19
Środki pieniężne w kasie	42 891,74	46 302,23
Inne środki pieniężne	7 312 862,68	5 870 633,11
Lokaty terminowe	32 111 867,10	117 042 677,12
Środki pieniężne w drodze	726 732,04	707 933,71
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	673 867 403,56	434 268 850,98

Na kwotę wykazaną na innych środkach pieniężnych składają się środki wpłacane przez klientów za lokale mieszkalne i użytkowe na rachunek powierniczy oraz rachunek cesji.

6.3. Informacje o:

- a. charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej,

Nie dotyczy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

- b. transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz. Urz. UE L 243 z 11.09.2002, str. 1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 29, str. 609, z późn. zm.), wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązаныmi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,

Nie wystąpiły żadne transakcje ze stronami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

- c. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Zarząd	4	5
Pracownicy umysłowi	646	570
Pracownicy fizyczni	22	19
Razem	672	594

- d. wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów administrujących, zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Zarząd Spółki	354 988,89	857 954,16
Rada Nadzorcza	189 600,00	189 600,00
Razem wynagrodzenia	544 588,89	1 047 554,16

Wynagrodzenia Zarządu dotyczą wynagrodzeń wypłacanych wszystkim członkom zarządów spółek zależnych i jednostki dominującej oraz nie obejmują wypłaconych dywidend członkom Zarządu będących jednocześnie akcjonariuszami Jednostki dominującej.

- e. Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Zarząd Spółki	0,00	0,00
Rada Nadzorcza	0,00	12 635,00
Pożyczki udzielone członkom zarządu i rady nadzorczej	0,00	12 635,00

- f. Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	30 950,00	30 950,00
Inne usługi poświadczające	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
Wynagrodzenie biegłego rewidenta	30 950,00	30 950,00

- g. Nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Nie wystąpiła.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

7. Charakterystyka instrumentów finansowych.

7.1 Udzielone pożyczki

Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Termin spłaty	Kwota pożyczki PLN	Kwota pożyczki EUR	Saldo na koniec okresu z odsetkami	Oprocentowanie
NDI Cukrownia Centrum SP. Z O.O.	22.12.2014	31.12.2025	95 500,00	0,00	129 199,00	WIBOR3M+ 2,58%
NDI Parkingi SP. Z O.O.	18.01.2016	31.12.2025	130 000,00	0,00	181 279,00	WIBOR3M+ 2,58%
NDI Projekt 101 SP. Z O.O.	26.06.2017	31.12.2025	130 000,00	0,00	136 077,00	WIBOR3M+ 2,58%
NDI Projekt 102 SP. Z O.O.	23.08.2017	31.12.2025	95 000,00	0,00	131 443,00	WIBOR3M+ 2,58%
NDI H2 SP. O.O.	27.04.2023	31.12.2025	20 000,00	0,00	15 697,00	WIBOR3M+ 3,5%
Bartosz Henicz	22.02.2017	28.02.2038	2 000 000,00	0	1 965 868,00	WIBOR1R + 2,0%
Krzysztof Kwidziński	12.01.2024	31.12.2026	200 000,00	0	137 951,00	WIBOR1M + 2,00%
EKOMETRIA SP. Z O.O.	20.06.2023	28.02.2026	140 000,00	0	26 236,00	WIBOR3M + 3,5%
Projekt Evolution SP. Z O.O.	2.10.2024	31.12.2026	250 000,00	0	275 086,00	WIBOR3M + 2,58%
Tomasz Gajewski	5.08.2025	31.03.2026	64 000,00	0	65 914,00	WIBOR3M + 2,6%
Piotr Janiszewski	8.08.2025	28.02.2026	200 000,00	0	205 815,00	WIBOR3M + 2,58%
Longbridge Quiet Park Sp. z o.o.	23.07.2025	31.05.2026	1 299 480,00	0	1 341 277,00	WIBOR 3M + 2,58% marży
NDI Cukrownia Centrum Sp. z o.o.	11.03.2013	31.12.2026	15 000,00	0,00	17 379,31	WIBOR1R+3,5%
AEX Hotel Sp. z o.o.	29.05.2025	31.12.2026	20 000,00	0,00	15 377,00	WIBOR 3M+2,58%
NDI Cukrownia Centrum	28.07.2022	31.12.2027	100 000,00	0,00	69 943,00	WIBOR 3M +3,5%
Morska Park Dokończenie Sp. z o.o.	25.11.2024	24.11.2026	12 014 345,02	0,00	13 244 301,02	WIBOR 3M + 4,2%
T.Gajewski	21.11.2024	30.06.2025	5 718 650,00	0,00	6 300 983,00	WIBOR 3M + 2,6%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	23.01.2025	16.03.2026	9 840,00	0,00	10 616,00	WIBOR 6M + 3,2%
Firmus Primus Sp. z o.o.	31.10.2024	30.06.2026	987 500,00	0,00	1 031 055,08	WIBOR 3M + 3%
PM Etap 1 Sp. z o.o.	5.06.2018	31.12.2023	10 934,00	0,00	13 163,00	WIBOR 6M + 3,2%
PM Etap 1 Sp. z o.o.	29.10.2025	31.12.2035	4 000,00	0,00	4 051,00	WIBOR 6M + 3,2%
Semeko XCity Gdynia Sp. z o.o. Sp.k.	18.12.2019	31.12.2035	20 000,00	0,00	20 289,00	WIBOR 6M + 3,2%
Semeko XCity Gdynia Sp. z o.o. Sp.k.	16.06.2025	31.12.2035	7 700,00	0,00	8 041,00	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	23.11.2015	31.12.2035	200 000,00	0,00	326 967,00	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	12.02.2016	31.12.2035	600 000,00	0,00	963 028,00	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	23.12.2016	31.12.2035	500 000,00	0,00	786 836,00	WIBOR 6M + 3,2%

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Międzytorze Operator Sp. z o.o.	23.12.2016	31.12.2035	500 000,00	0,00	783 323,00	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	23.12.2016	31.12.2035	500 000,00	0,00	777 245,00	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	23.12.2016	31.12.2035	500 000,00	0,00	771 296,00	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	23.12.2016	31.12.2035	500 000,00	0,00	757 892,00	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	30.10.2019	31.12.2035	500 000,00	0,00	721 731,00	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	18.12.2019	31.12.2035	331 700,00	0,00	456 623,00	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	19.12.2024	31.12.2035	2 729 529,90	0,00	2 961 256,90	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	23.01.2025	31.12.2035	829 090,20	0,00	894 446,20	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	25.03.2025	31.12.2035	25 000,00	0,00	26 487,00	WIBOR 6M + 2,4%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	28.05.2025	31.12.2035	4 670 000,00	0,00	4 893 556,00	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	26.09.2025	31.12.2035	830 000,00	0,00	846 276,00	WIBOR 6M + 3,2%
Międzytorze Operator Sp. z o.o.	22.12.2025	31.12.2035	450 000,00	0,00	450 698,00	WIBOR 6M + 3,2%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	31.01.2025	31.01.2027	927 500,00	0,00	1 000 575,00	WIBOR 1 R + 3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	26.02.2025	26.02.2027	1 080 000,00	0,00	1 107 252,00	3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	4.03.2025	4.03.2027	307 500,00	0,00	329 308,00	WIBOR 1 R + 3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	2.04.2025	2.04.2027	307 500,00	0,00	327 001,00	WIBOR 1 R + 3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	8.05.2025	8.05.2027	307 500,00	0,00	323 088,00	WIBOR 1 R + 3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	31.07.2025	31.07.2027	307 500,00	0,00	317 232,00	WIBOR 1 R + 3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	5.09.2025	5.09.2027	307 500,00	0,00	314 611,00	WIBOR 1 R + 3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	7.10.2025	7.10.2027	307 500,00	0,00	312 758,00	WIBOR 1 R + 3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	14.10.2025	14.10.2027	98 000,00	0,00	99 483,00	WIBOR 1 R + 3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	5.11.2025	4.11.2026	350 000,00	0,00	353 872,00	WIBOR 1 R + 3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	18.11.2025	17.11.2026	100 000,00	0,00	100 778,00	WIBOR 1 R + 3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	8.12.2025	7.12.2026	300 000,00	0,00	301 249,00	WIBOR 1 R + 3%
Inwestor Sp. z o.o. Sp.k.	23.12.2025	22.12.2026	40 000,00	0,00	40 060,00	WIBOR 1 R + 3%
AH Solutiona Agata Harackiewicz	20.01.2025	31.12.2025	84 000,00	0,00	20 864,00	10%
					46 712 832,51	

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

7.2 Odsetki niezrealizowane

Charakterystyka instrumentów finansowych	na 31.12.2025	na 31.12.2024
Odsetki niezrealizowane dotyczące udzielonych pożyczek z podziałem według terminów zapłaty:		
a) do trzech miesięcy	217 656,00	882 145,00
b) powyżej trzech do dwunastu miesięcy	21 103 534,08	24 665 313,00
c) powyżej dwunastu miesięcy	46 561 406,32	29 467 447,32
Odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości	6 435 235,09	6 876 837,09
Razem	61 447 361,31	48 138 068,23

7.3 Otrzymane pożyczki

Pożyczkobiorca / Pożyczkodawca / Kredytobiorca	Data udzielenia	Termin spłaty	Kwota pożyczki PLN	Kwota pożyczki EUR	Saldo na koniec okresu wraz z odsetkami	Oprocentowa nie
BOŚ BANK SA	16.12.2019	30.09.2026	66 000 000,00	0,00	9 532 725,17	WIBOR3M+1,3%
NDI Property Sp. zo.o./ Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	14.08.2008	13.08.2033	46 910 000,00	0,00	21 703 291,33	WIBOR 1M
Inter Energia					1 213 ,28	
NDI Smolna Sp. z o.o./GHG Reduction Strategies	26.01.2024	31.01.2026	20 000 000,00	0,00	24 596 385,00	12%
Obligacje serii A	24.03.2024	25.03.2027	70 000 000,00	0,00	68 566 164,87	Wibor 3M+4,5% marży
NDI SOPOT SA/ WFOŚiGW	11.12.2023	31.08.2027	4 227 562,00	0,00	2 442 555,60	3%
NDI Chabrowa Sp z.o.o/ m Bank SA	13.02.2025	31.03.2027	23 662 023,89	0,00	23 662 023,89	WIBOR 1M+2,6%
					154 025 357,41	

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

VII. Informacje o umowach o usługi budowlane, niezakończonych na dzień bilansowy

Umowy o usługi budowlane, niezakończone ustalone metodą:	Przychody ustalone	Koszty ustalone	Przychody zafakturowane	Koszty poniesione	Rezerwa na koszty
-stopnia zaawansowania	3 115 870 634,47	2 855 471 448,69	2 968 214 933,82	2 613 637 802,36	0,00
-zysku zerowego	721 772 169,51	721 772 169,51	701 792 307,43	715 726 535,81	0,00

Grupa dokonuje wyceny niezakończonych kontraktów długoterminowych, których okres realizacji trwa dłużej niż 6 miesięcy w oparciu o przepisy Ustawy o Rachunkowości art. 34a oraz zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 3 „Niezakończone usługi budowlane”.

Przychody i koszty z tytułu wykonania niezakończonej usługi na dzień bilansowy ustalany jest proporcjonalnie do stopnia zaawansowania robót w celu zapewnienia współmierności przychodów i kosztów i przedstawienia rzetelnej i jasnej sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego stosując jednocześnie zgodnie z Ustawą o Rachunkowości zasadę ostrożności w szacunkach.

Punktem wyjścia do realizacji projektu jest złożona oferta oraz założenia, które leżą u podstaw jej przygotowania. W szczególności dotyczy to zakresu oferty, budżetu oraz czasu realizacji. W trakcie realizacji projektu nad prawidłowością realizacji projektu, jego postęпами i efektami prowadzony jest stały monitoring. W monitorowanie projektu zaangażowane są różne jednostki organizacyjne Spółki. Taki sposób funkcjonowania ma na celu zminimalizowanie ryzyka zniekształceń (nieodkładności budżetów) wynikających z faktu, iż projekty realizowane są przeważnie na przestrzeni kilku lat. W trakcie realizacji projektu analizowane są ryzyka wzrostu kosztów, potencjalnych rozszczeń, zmian zakresu i wynagrodzenia czy terminowości realizacji projektu.

W ocenie Zarządu zastosowane w grupie mechanizmy nadzoru i kontroli i szacunków w sposób właściwy pozwalają ustalić sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy spółki.

VIII. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych objętych konsolidacją

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (w %)	Udział w głosach (%)	Suma bilansowa	Przychody netto w zł	Wynik finansowy netto
NDI SOPOT S.A.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	163 936 524,36	217 755 725,83	4 799 974,66
NDI S.A.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	1 238 222 584,69	1 733 705 018,08	51 143 669,80
NDI Nieruchomości Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budowli inżynierii lądowej i wodnej	100%	100%	79 877 396,64	24 142 655,32	-7 318 767,96
NDI Jelitkowo Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	139 553,21	692,32	- 52 086,12
NDI Property Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	31 384 963,88	10 161 798,49	1 067 539,88

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

NDI Apartamenty Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Działalność inwestycyjna pod przyszłe projekty	100%	100%	22 096,59	-109,60	- 30 967,82
NDI Development Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	237 602 073,18	57 290 814,70	28 166 992,78
NDI Energy Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty związane z budową rurociągów przemysłowych i sieci rozdzielczych	100%	100%	75 248 141,01	187 404 669,56	13 535 919,84
NDI Smolna Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	100%	100%	64 680 596,58	30 215 692,88	-3 099 022,19
NDI Gdańsk WL Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	45 522,94	3 678,71	- 54 277,19
Sopot Zdrój Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 6	Świadczenie usług hotelarskich przez operatora Hotel Sheraton	27,02%	27,02%	142 477 469,61	62 397 200,99	-2 126 416,00
NDI Jagiellońska Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	14 321 594,58	18 652 754,31	13 652 870,54
Inter Energia SA	00-499 Warszawa ul. Plac trzech Krzyży	Handel energią elektryczną	100%	100%	12 546 631,71	108 569 626,33	-1 670 478,42
NDI Brzeźno Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	465 666,21	1 052 524,23	- 156 390,82
NDI Cukrownia PG Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	117 039 528,67	15 035 312,57	-8 013 928,21
NDI Chabrowa Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	100%	50 968 577,40	22 433 378,10	- 747 953,04
NDI Powiśle Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	51%	51%	2 762 973,89	9 086 076,95	3 740 609,34
NDI Finance Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot Powstańców Warszawy 19	Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%	69 981 952,19	8 371 318,80	75 467,59

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

NDI Facility Services Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot Powstańców Warszawy 19	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	434 250,62	3 135 482,49	225 659,98
Projekt Międzytorze Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	96,42%	96,42%	27 657 162,52	20 276 633,90	731 396,04

* Wyceniana Metodą Praw Własności

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych nie objętych konsolidacją, wyłączone na podstawie art. 58.1 ustawy o rachunkowości (dane finansowe są nieistotne):

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (w %)	Suma bilansowa	Przychody netto w zł	Wynik finansowy netto
NDI Parkingi Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	5638,76	0,00	-19 517,06
NDI Projekt 101 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	3 733,54	0,00	-17 620,56
NDI Projekt 102 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	3 385,43	0,00	-17 380,56
NDI H2 Sp. z o.o.	81 - 718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	3 006 040,19	0,00	-10 370,56
NDI Cukrownia Centrum Sp. z o.o.	81-718 Sopot ul. Powstańców Warszawy 19	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	0,00	0,00	0,00

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

		niemieszkalnych				
PM Etap 1 Sp. z o.o.	Gdynia, ul. Tatrzańska 10	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50%	50%		
Semeko XCity Sp. z o.o. Sp.k,	Gdynia, ul. Tatrzańska 10	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,33%	33,33%		
SES Hydrogen Sp. z o.o.	80 - 172 Gdańsk, ul. Trzy Lipy 3 ul.	Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne	13,61%	13,61%		
AEX Hotel Sp. z o.o.	81-718 Sopot, ul. Powstańców Warszawy 19	Działalność w zakresie hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania	95%	95%		
Morska Park Dokończenie Sp. z o.o.	81-313 Gdynia, ul. Tatrzańska 10	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	4%	4%		
Buildco Poznań S.A.	Luxemburg		35%	35%		

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

- IX. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.**

Nie wystąpiły.

- X. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy**

- XI. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja grupy na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych otrzymanych pożyczek. Ryzyko stopy procentowej wyceniane i oceniane jest przy realizacji projektów. Każdorazowo przed zaciągnięciem zobowiązania kredytowego lub zaciągnięciem pożyczki dokonywana jest ocena ryzyka i jego potencjalny wpływ na funkcjonowanie grupy.

Ryzyko walutowe

Grupa na bieżąco ocenia i analizuje ryzyko walutowe. Minimalizacja ryzyka walutowego następuje poprzez równoważenie wpływów walutowych z wydatkami (hedging naturalny). Grupa stosuje instrumenty zabezpieczające z uwzględnieniem potrzeb i realiów realizowanych projektów. Dotychczasowa praktyka zabezpieczeń okazała się skuteczna i efektywna dla grupy.

Ryzyko kredytowe

Grupa realizuje działalność sprzedając usługi i produkty z odroczonym terminem płatności. W dotychczasowej działalności ryzyko kredytowe było minimalne ze względu na wybór kontrahentów, którzy podlegają wewnętrznej ocenie w spółce. Stosowane są również instrumenty mające na celu zapewnienie bieżącego spływu należności poprzez zaliczkowanie usług, korzystanie z instrumentów finansowych takich jak gwarancja płatności. Ponadto grupa prowadzi aktywną politykę windykacji wykorzystując wszelki dostępne i możliwe narzędzia windykacyjne począwszy od bezpośredniego kontaktu z dłużnikami poprzez angażowanie firm windykacyjnych jak i instrumentów prawnych.

Ryzyko zmiany cen rynkowych

Grupa nie posiada aktywów, które są narażone na ryzyko zmian cen rynkowych.

Ryzyko płynności

Grupa kształtuje działalność w oparciu o prognozy przepływów wynikających z prowadzonych działań i realizowanych projektów stosując tam, gdzie jest to uzasadnione instrumenty finansowe zwiększające jej płynność. Płynność grupy jest przedmiotem cyklicznych analiz i ocen tak aby zminimalizować potencjalne zagrożenia. Grupa posiada dodatkowe zabezpieczenie w postaci szeregu otwartych linii kredytowych. Kolejnym źródłem pozyskania finansowania dostępnym dla grupy jest możliwość emisji obligacji.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Skonsolidowany Bilans

Aktywa	na 31.12.2025	na 31.12.2024
A. Aktywa trwałe	226 162 698,11	190 848 982,99
I. Wartości niematerialne i prawne	4 739 898,33	5 342 835,36
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	2 873 408,36	3 716 735,36
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	1 866 489,97	1 626 100,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2 669 733,40	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne	2 669 733,40	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Rzeczowe aktywa trwałe	62 741 544,40	68 093 119,04
1. Środki trwałe	62 494 469,34	64 261 033,74
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 455 995,96	4 455 995,96
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	30 054 022,00	30 417 906,04
c) urządzenia techniczne i maszyny	5 280 050,50	8 794 445,03
d) środki transportu	15 233 502,85	15 513 435,38
e) inne środki trwałe	7 470 898,03	5 079 251,33
2. Środki trwałe w budowie	247 075,06	3 832 085,30
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
IV. Należności długoterminowe	1 729 248,58	1 675 187,32
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	1 729 248,58	1 675 187,32
V. Inwestycje długoterminowe	33 701 210,79	21 590 826,65
1. Nieruchomości	8 637 872,98	12 078 467,16
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	24 913 837,81	9 362 859,49
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	14 651 639,24	133 403,00
- udziały lub akcje	135 157,00	82 907,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	14 516 482,24	50 496,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	610,61	3 044 737,61
- udziały lub akcje	610,61	3 044 737,61
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

d) w pozostałych jednostkach	10 261 587,96	6 184 718,88
- udziały lub akcje	200,00	200,00
- inne papiery wartościowe	4 264 211,96	4 310 922,88
- udzielone pożyczki	5 997 176,00	1 873 596,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	149 500,00	149 500,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	120 581 062,61	94 147 014,62
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	106 051 044,03	81 920 406,46
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	14 530 018,58	12 226 608,16
B. Aktywa obrotowe	1 449 637 331,36	1 148 895 297,88
I. Zapasy	254 276 968,82	233 248 999,05
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	74 249 319,96	89 302 214,85
3. Produkty gotowe	95 016 544,11	64 144 871,71
4. Towary	74 177 972,34	75 044 464,44
5. Zaliczki na dostawy i usługi	10 833 132,41	4 757 448,05
II. Należności krótkoterminowe	241 175 041,12	250 826 285,19
1. Należności od jednostek powiązanych	399 552,99	248 864,58
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	399 185,99	248 864,58
- do 12 miesięcy	399 185,99	248 864,58
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	367,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	615,00	2 216,56
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	615,00	2 216,56
- do 12 miesięcy	615,00	2 216,56
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	240 774 873,13	250 575 204,05
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	185 630 007,20	206 105 165,20
- do 12 miesięcy	183 159 423,04	204 485 961,21
- powyżej 12 miesięcy	2 470 584,16	1 619 203,99
b) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	29 604 088,88	20 261 137,63
c) inne	25 540 777,05	24 208 901,22
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	698 033 922,12	458 618 396,20
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	698 033 922,12	458 618 396,20
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	1 962 354,46	929 492,78
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	1 962 354,46	929 492,78
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w jednostkach stowarzyszonych	13 244 301,02	12 103 663,02
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	13 244 301,02	12 103 663,02

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	8 959 863,08	11 316 389,42
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	8 959 863,08	11 219 381,10
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	97 008,32
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	673 867 403,56	434 268 850,98
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	666 554 540,88	428 398 217,87
- Inne środki pieniężne	7 312 862,68	5 870 633,11
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	256 151 399,30	206 201 617,44
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Aktywa razem	1 675 800 029,47	1 339 744 280,87

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Pasywa	na 31.12.2025	na 31.12.2024
A. Kapitał (fundusz) własny	421 987 293,83	357 617 778,35
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	349 242 900,00	349 242 900,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	94 361 958,03	75 533 410,14
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	22 820 465,90	-34 880 733,49
- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	30 610 974,51	34 569 188,62
V. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-108 628 142,19	-110 803 646,55
VII. Zysk (strata) netto	64 190 112,09	78 525 848,25
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Kapitały mniejszości	1 384 405,01	-1 513 274,80
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 252 428 330,63	983 639 777,32
I. Rezerwy na zobowiązania	78 747 268,11	59 617 266,81
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	45 720 295,99	31 857 936,51
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	4 785 748,10	4 358 423,94
- długoterminowa	613 524,00	556 979,00
- krótkoterminowa	4 172 224,10	3 801 444,94
3. Pozostałe rezerwy	28 241 224,02	23 400 906,36
- długoterminowe	25 038 712,00	18 635 152,00
- krótkoterminowe	3 202 512,02	4 765 754,36
II. Zobowiązania długoterminowe	121 631 919,64	169 073 658,25
1. Wobec jednostek powiązanych	3 520 998,27	26 610 013,77
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	118 110 921,37	142 463 644,48
a) kredyty i pożyczki	44 935 939,33	66 426 367,60
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	68 468 164,87	70 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	4 706 817,17	6 037 276,88
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	660 242 177,74	418 716 586,51
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	24 727 529,05	12 635,53
a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	131 144,05	12 635,53
- do 12 miesięcy	131 144,05	12 635,53
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	24 596 385,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	634 659 399,03	418 121 257,89
a) kredyty i pożyczki	12 405 869,94	3 691 404,38
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	98 000,00	119 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	5 256 594,85	4 177 634,82
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	360 843 749,26	292 573 452,17
- do 12 miesięcy	311 660 008,83	253 077 083,50
- powyżej 12 miesięcy	49 183 740,43	39 496 368,67
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	201 051 245,55	48 479 443,43
f) zobowiązania wekslowe	0,00	1 201 489,60
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	50 265 789,43	57 670 216,56
h) z tytułu wynagrodzeń	763 215,95	684 406,91
i) inne	3 974 934,05	9 524 210,02
4. Fundusze specjalne	855 249,66	582 693,09
IV. Rozliczenia międzyokresowe	391 806 965,14	336 232 265,75
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	391 806 965,14	336 232 265,75
- długoterminowe	22 870 276,99	12 593 247,96
- krótkoterminowe	368 936 688,15	323 639 017,79
Pasywa razem	1 675 800 029,47	1 339 744 280,87

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat	na 31.12.2025	na 31.12.2024
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 247 220 934,43	1 885 812 483,28
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	1 855 406,46	845 729,51
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 212 119 091,60	1 663 973 762,20
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-73 271 081,33	-98 941 123,85
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 027 099,17	215 762,02
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	107 345 824,99	320 564 082,91
B. Koszty działalności operacyjnej	2 150 113 978,94	1 774 792 664,73
I. Amortyzacja	11 085 344,04	9 347 765,05
II. Zużycie materiałów i energii	511 428 651,21	207 087 260,16
III. Usługi obce	1 353 979 632,78	1 110 824 394,59
IV. Podatki i opłaty	2 279 854,23	2 671 773,02
- podatek akcyzowy	21 858,00	25 841,00
V. Wynagrodzenia	108 109 296,19	83 729 149,57
VI. Ubezpieczenia społeczne	24 537 024,12	18 778 852,02
- emerytalne	68 098,74	7 608 267,51
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	31 292 980,43	24 250 508,47
VIII. Wartość sprzedanych towarów	107 401 195,94	318 102 961,85
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	97 106 955,49	111 019 818,55
D. Pozostałe przychody operacyjne	17 389 343,71	2 824 638,76
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	285 809,31	151 710,59
II. Dotacje	99 684,24	99 684,24
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	204 307,32	478 630,90
IV. Inne przychody operacyjne	16 799 542,84	2 094 613,03
E. Pozostałe koszty operacyjne	24 766 973,21	14 672 517,50
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	8 693,42
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	7 113 355,18	3 236 465,57
III. Inne koszty operacyjne	17 653 618,03	11 427 358,51
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	89 729 325,99	99 171 939,81
G. Przychody finansowe	22 021 340,24	11 380 337,98
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	19 977 652,42	10 839 150,60
- od jednostek powiązanych	3 465 087,73	162 931,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	682 179,96	227 078,29
V. Inne	1 361 507,86	314 109,09
H. Koszty finansowe	23 293 319,35	19 470 184,25
I. Odsetki, w tym:	16 421 246,27	17 215 590,44
- dla jednostek powiązanych	3 826 578,50	3 280 606,39

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	76 359,11	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	3 936 779,98	124 705,39
IV. Inne	2 935 293,10	2 129 888,42
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	88 457 346,88	91 082 093,54
K. Odpis wartości firmy	667 433,35	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	667 433,35	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto	87 789 913,53	91 082 093,54
O. Podatek dochodowy	22 623 045,09	13 703 985,30
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	976 756,35	-1 147 740,01
S. Zysk (strata) netto	64 190 112,09	78 525 848,25

Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym	na 31.12.2025	na 31.12.2024
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	357 617 778,35	281 221 915,18
- korekty błędów	44 419,46	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	357 662 197,81	281 221 915,18
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	349 242 900,00	349 242 900,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	349 242 900,00	349 242 900,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	75 533 410,14	63 566 492,30
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	18 828 547,89	11 966 917,84
a) zwiększenie (z tytułu)	18 828 547,89	11 966 917,84
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	5 624 983,93	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	13 176 858,07	11 966 917,84
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	26 705,89	0,00
- inne	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	94 361 958,03	75 533 410,14
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- dokonanego przeszacowania	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
- dokonanego przeszacowania	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-34 880 733,49	-66 367 661,12
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	57 701 199,39	31 486 927,63
a) zwiększenie (z tytułu)	63 191 199,39	34 936 927,63
- podziału zysku	63 191 199,39	34 936 927,63
- inne	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	5 490 000,00	3 450 000,00
- pokrycia straty	0,00	0,00

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

- inne	5 490 000,00	3 450 000,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	22 820 465,90	-34 880 733,49
5. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-32 277 798,30	-65 219 816,00
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	50 241 922,93	18 619 920,15
- korekty błędów	44 419,46	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	50 286 342,39	18 619 920,15
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	82 738 568,51	46 903 845,47
- podziału zysku - przeniesienie na inne pozycje kapitałów	77 079 886,03	46 903 845,47
- podziału zysku - wypłata dywidendy	0,00	0,00
- podziału zysku - pozostałe	3 977 960,63	0,00
- inne	1 680 721,85	0,00
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-32 452 226,12	-28 283 925,32
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	82 519 721,23	83 839 736,15
- korekty błędów	0,00	-1 130 015,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	82 519 721,23	82 709 721,15
zwiększenie (z tytułu)	0,00	-189 999,92
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
- inne	0,00	-189 999,92
zmniejszenie (z tytułu)	6 343 805,16	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
- inne	6 343 805,16	0,00
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	76 175 916,07	82 519 721,23
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-108 628 142,19	-110 803 646,55
7. Wynik netto	64 190 112,09	78 525 848,25
b) strata netto	0,00	21 292 205,34
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
a) zysk netto	64 190 112,09	99 818 053,59
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	421 987 293,83	357 617 778,35
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	421 987 293,83	357 617 778,35

Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych	na 31.12.2025	na 31.12.2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	64 190 112,09	78 525 848,25
II. Korekty razem	224 474 904,95	-71 616 786,27
1. Zyski (straty) mniejszości	976 756,35	-1 147 740,01
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3. Amortyzacja	11 085 344,04	9 347 765,05
4. Odpisy wartości firmy	667 433,35	0,00
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	607 420,17	384 175,48
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 850 639,70	15 882 258,49
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 847 572,11	-347 107,23
9. Zmiana stanu rezerw	19 130 001,30	20 248 942,51
10. Zmiana stanu zapasów	-21 027 969,77	40 183 393,26
11. Zmiana stanu należności	9 597 182,81	28 538 453,31
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	207 942 184,10	-86 422 741,07
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-20 809 130,46	-98 093 957,07
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	11 302 615,47	-190 228,99
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	288 665 017,04	6 909 061,98
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	15 264 012,66	5 406 680,82
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	247 015,00	465 206,09
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	9 000 000,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	6 016 997,66	4 941 474,73
a) w jednostkach powiązanych	250,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	6 016 747,66	4 941 474,73
- zbycie aktywów finansowych	0,00	1 500,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	4 334 000,00	2 990 000,00
- odsetki	1 682 747,66	1 949 974,73
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	25 756 795,66	30 018 876,41
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 616 199,01	6 543 638,73
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	4 846 622,56	860 735,13
3. Na aktywa finansowe, w tym:	17 293 974,09	22 614 502,55
a) w jednostkach powiązanych	15 845 474,09	12 529 090,02
b) w pozostałych jednostkach	1 448 500,00	10 085 412,53
- nabycie aktywów finansowych	0,00	3 334,53
- udzielone pożyczki długoterminowe	1 448 500,00	10 082 078,00

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-10 492 783,00	-24 612 195,59
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	39 805 519,36	85 136 619,78
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	39 805 519,36	16 802 584,78
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	68 334 035,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	77 538 188,50	74 424 462,52
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	5 490 000,00	3 450 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	52 459 316,52	52 196 088,74
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	33 059,79	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	4 963 528,13	4 380 636,38
8. Odsetki	14 592 284,06	13 412 505,62
9. Inne wydatki finansowe	0,00	985 231,78
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-37 732 669,14	10 712 157,26
D. Przepływy pieniężne netto razem	240 439 564,90	-6 990 976,35
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	239 599 185,69	-7 016 706,95
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-840 379,21	-25 730,60
F. Środki pieniężne na początek okresu	434 852 538,54	441 843 514,89
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	675 292 103,44	434 852 538,54
- o ograniczonej możliwości dysponowania	55 111 636,87	55 157 056,49

Informacja o wskaźniku zadłużenia do kapitału własnego

A	Zobowiązania długoterminowe	121 631 919,64
B	Inne zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	24 596 385,00
C	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	12 405 869,94
D	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	98 000,00
E	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu innych zobowiązań finansowych	5 256 594,85
F	Krótkoterminowe zobowiązania wekslowe	0,00
G	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	673 867 403,56
H	Zadłużenie [A+B+C+D+E+F-G]	-509 878 634,13
I	Kapitał własny	421 987 293,83
H	Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego [H/I]	-1,21

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Grupy Kapitałowej GRUPA NDISA za ROK zakończony 31 grudnia 2025 roku

Osoby podpisujące:

Małgorzata Winiarek-Gajewska

Prezes Zarządu

Dorota Michałowska

Członek Zarządu

Szymon Reptowski

Członek Zarządu