

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Grupa NDI Spółka Akcyjna  
z działalności gospodarczej Spółki  
za okres 1.01.2025 - 31.12.2025 r.**

## 1. Informacje o Spółce

---

Grupa NDI SA z siedzibą w Sopocie rozpoczęła działalność na podstawie Statutu Spółki podpisanego dnia 17 kwietnia 2014 roku przed Joanną Miller, zastępcą notarialnym notariusza Tomasza Binkowskiego, repertorium A nr 5978/2014. Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego i wpisana do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000508824. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 349.242.900,00 złotych.

## 2. Władze Spółki

---

### **ZARZĄD**

W okresie sprawozdawczym Zarząd funkcjonował w następującym składzie:

Małgorzata Winiarek-Gajewska – Prezes Zarządu  
Dorota Michałowska – Członek Zarządu  
Szymon Reptowski – Członek Zarządu

Prezes Zarządu uprawniony jest do samodzielnego reprezentowania Spółki i składania oświadczeń woli w jej imieniu, natomiast Członkowie Zarządu reprezentują Spółkę działając łącznie.

### **RADA NADZORCZA**

Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym był następujący:

Ewa Ruszkowska – Przewodnicząca Rady  
Tadeusz Gibała – członek Rady  
Jacek Girdziusz – członek Rady

## 3. Działalność w 2025 roku

---

Grupa NDI S.A. jest spółką holdingową posiadającą udziały lub akcje w spółkach kapitałowych. Jest podmiotem dominującym w grupie kapitałowej. Do wiodących działalności spółek należy generalne wykonawstwo na rzecz podmiotów publicznych i prywatnych we wszystkich obszarach budownictwa, działalność deweloperska oraz obrót energią elektryczną. Elementem działalności Spółki było również wsparcie w optymalnym zarządzaniu przepływami pieniężnymi w ramach grupy kapitałowej i stosownie do potrzeb prowadzenie akcji pożyczkowej i

lokacyjnej.

Działania Spółki w 2025 roku niezmiennie koncentrowały się na dywersyfikacji i poszukiwaniu obszarów inwestycyjnych ściśle powiązanych z oceną i wzrostem ich efektywności w średnim i długim okresie.

Mając powyższe na uwadze, Grupa NDI S.A. podjęła strategiczną decyzję w zakresie ograniczenia zaangażowania w działalność związaną z obrotem energią i gazem – obecnie Grupa NDI S.A. rozważa sprzedaż podmiotu odpowiedzialnego za ten obszar działalności w grupie kapitałowej tj. „Inter Energii” S.A. bądź przekierowanie działalności tego podmiotu wyłącznie na obsługę potrzeb podmiotów wchodzących w skład grupy.

Również inwestycja w inny podmiot – w celu dywersyfikacji działalności grupy i tzw. poszukiwania szans – nie przyniosło na razie pożądaných rezultatów. SES Hydrogen Sp. z o.o., bo o niej mowa, nie zdołała zapewnić sobie niezbędnego finansowania dla rozwoju w zakładanym tempie i zakresie i w dniu 10 grudnia 2025 r. Zarząd tej Spółki, działając w warunkach zagrożenia niewypłacalnością, złożył wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego na podstawie ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Celem postępowania jest ochrona majątku Spółki (w szczególności portfela patentów oraz know-how stanowiącego główne aktywo Spółki), uporządkowanie stosunków z wierzycielami oraz stworzenie podstaw do dalszej działalności Spółki w oparciu o zrestrukturyzowany model biznesowy. Po przegłosowaniu układu przez wierzycieli w dniu 10 kwietnia 2026, wniosek o układ został przyjęty i tego samego dnia został złożony do sądu o zatwierdzenie układu. Obecnie układ oczekuje na zatwierdzenie.

Obiecująco wygląda inna zmiana, do której Grupa NDI S.A. przygotowywała się w drugiej połowie 2025 roku a która została sfinalizowana 30 grudnia 2025 roku. Grupa NDI S.A. nabyła od NDI Development Sp. z o.o. 100% udziałów w Spółce RE Management Sp. z o.o. Wcześniej, bo 8 grudnia 2025 roku, Zgromadzenie Wspólników spółki podjęło uchwałę o zmianie firmy Spółki z RE Management Sp. z o.o. na NDI Facility Sp. z o.o. oraz o przyjęciu jednolitego tekstu umowy Spółki (akt notarialny Rep. A nr sporządzony przez Tomasza Binkowskiego – notariusza w Gdańsku. Zmiana ta została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego 9 stycznia 2026 roku. W 2026 roku Spółka planuje kontynuować intensyfikację działań mających na celu dalsze umocnienie pozycji rynkowej w sektorze Facility Management oraz rozszerzanie zakresu świadczonych usług i dalszy rozwój kompetencji zespołów odpowiedzialnych za obsługę techniczną, administrowanie nieruchomościami oraz kompleksowe utrzymanie obiektów. Celem Grupa NDI S.A. jest rozwój podmiotu w branży Facility Management oraz budowanie pozycji znaczącego i rozpoznawalnego podmiotu świadczącego usługi FM zarówno w ramach grupy NDI, jak i na zewnętrznym rynku nieruchomości.

#### 4. Wynik finansowy oraz ocena sytuacji finansowej

Rok 2025 Spółka zamknęła wynikiem w kwocie 9,2 mln brutto. Bilans Spółki za rok 2025 zamknął się sumą bilansową w kwocie 398,9 mln.

Wskaźniki oceny kondycji finansowej:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
Kapitał własny	381 404 111,38	386 304 581,97	387 327 965,36
Suma bilansowa	403 301 431,02	395 592 512,93	398 856 983,76
<b>Wskaźnik kapitałowy</b>	<b>94,6%</b>	<b>97,7%</b>	<b>97,1%</b>
EBIT	13 237 136,40	25 510 792,10	13 193 536,78
Amortyzacja	8 302,50	8 302,50	0,00
<b>EBITDA</b>	<b>13 245 438,90</b>	<b>25 519 094,60</b>	<b>13 193 536,78</b>
Zobowiązania długoterminowe (kredyty i leasingi)	0,00	0,00	0,00
Kredyty krótkoterminowe	14 548 108,00	0,00	0,00
Leasingi krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
suma długu	14 548 108,00	0,00	0,00
środki pieniężne	21 163 831,32	49 858 151,06	44 996 674,82
<b>dług netto (zadłużenie - śr.pieniężne)</b>	<b>-6 615 723,32</b>	<b>-49 858 151,06</b>	<b>-44 996 674,82</b>
<b>Wskaźnik Długu netto/EBITDA</b>	<b>-0,50</b>	<b>-1,95</b>	<b>-3,41</b>
Aktywa obrotowe	56 363 600,64	123 725 973,67	141 351 337,42
Zobowiązania krótkoterminowe	14 822 455,64	300 485,96	1 344 128,31
<b>Wskaźnik bieżącej płynności finansowej</b>	<b>3,80</b>	<b>411,75</b>	<b>105,16</b>
zysk strata ze sprzedaży	13 241 136,68	25 478 733,10	13 193 536,76
przychody ze sprzedaży	13 440 316,35	25 642 266,22	13 432 471,38
<b>Wskaźnik rentowności sprzedaży</b>	<b>98,52%</b>	<b>99,36%</b>	<b>98,22%</b>

## 5. Zarządzanie ryzykiem

---

Spółka identyfikuje ryzyka związane przede wszystkim z sytuacją finansową i operacyjną podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, w których Grupa NDI S.A jest podmiotem dominującym, jako iż ich działalność wpływa na wartość posiadanych aktywów oraz poziom osiąganych wyników finansowych. Istotnym obszarem pozostaje również ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej i efektywnym zarządzaniu przepływami pieniężnymi w ramach grupy.

W celu ograniczenia powyższych ryzyk Spółka prowadzi bieżący monitoring sytuacji finansowej podmiotów zależnych, analizuje ich zapotrzebowanie kapitałowe oraz dostosowuje strukturę grupy i strukturę finansowania podmiotów, w których ma udziały bądź akcje do bieżących i strategicznych planów grupy.

Działania Spółki koncentrują się na zapewnieniu stabilności finansowej i dywersyfikacji ryzyk związanych z działalnością poszczególnych podmiotów. Spółka kształtuje działalność w oparciu o prognozy wynikające z prowadzonych działań; ponadto utrzymuje środki pieniężne w bankach o uznanej renomie wobec czego ryzyko utraty jest oceniane przez Zarząd jako znikome.

## 6. Przewidywany rozwój Spółki

---

Grupa NDI S.A. konsekwentnie dostosowuje swoją działalność i strategię do zmieniających się uwarunkowań rynkowych, wykorzystując doświadczenia płynące zarówno z osiągniętych sukcesów jak i napotkanych trudności. Zarząd ocenia, że posiadane kompetencje, wypracowana pozycja na rynku, portfel zamówień, przemyślana struktura organizacyjna i dobrze zorganizowane procesy zarządcze w spółkach zapewnią, iż z sukcesem będą prowadziły swoją działalność, co z kolei przełoży się na bezpieczną i stabilną sytuację Grupa NDI S.A. Dlatego też w ocenie Zarządu nie występują czynniki zagrażające działalności Spółki i Spółka będzie nadal kontynuować swoją działalność gospodarczą.

Sopot, dnia 29 maja 2026 r.

Małgorzata Winiarek-Gajewska  
Prezes Zarządu

Dorota Michałowska  
Członek Zarządu

Szymon Reptowski  
Członek Zarządu