

# Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

NDI Finance Spółka z o.o.

z siedzibą w Sopocie,

za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.

## Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

### Dla Zgromadzenia Wspólników NDI Finance Spółka z o.o.

#### Opinia o sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego NDI Finance Spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie, przy ulicy Powstańców Warszawy 19, dalej „Spółka”, za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, dalej „sprawozdanie finansowe”.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie NDIFinance\_SF\_2025.xml, opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Spółki w dniu 29 kwietnia 2026 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości i sprawozdawczości finansowej określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości mających zastosowanie do badań sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy kończące się 31 grudnia 2025 r., dalej „ustawa o rachunkowości”.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe NDI Finance Spółka z o.o.:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r., wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z ustawą o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa a także z wpływającymi na jego treść postanowieniami umowy Spółki,
- zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości mającej zastosowanie do badań sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy kończące się 31 grudnia 2025 r.

#### Podstawa opinii

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, Krajowym Standardem Badania 220 (Z) przyjętym przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego, dalej „Krajowe Standardy Badania”, ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, dalej „ustawa o biegłych rewidentach”, mającymi zastosowanie do badań sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy kończące się 31 grudnia 2025 r.

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została opisana w sekcji „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności), dalej „Kodeks IESBA”, przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach. Wypełniliśmy także nasze inne obowiązki etyczne określone w ustawie o biegłych rewidentach i Kodeksie IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

#### Kluczowe sprawy (kwestie) badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz

podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

*Kluczowa sprawa: Transakcje z jednostkami powiązаныmi*

*Czy kluczowa sprawa stanowiła znaczące ryzyko: TAK*

<p>Spółka NDI Finance Sp. z o.o. jest spółką celową w Grupie kapitałowej NDI Development Sp. z o.o. powołaną do zapewnienia finansowania inwestycji deweloperskich jednostkom powiązany w ramach Grupy. Spółka wyemitowała obligacje w kwocie 70 mln zł, które są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst, a pozyskane środki z tej emisji przekazała w tej samej kwocie w formie pożyczki dla jednostek powiązanych, największa pożyczka udzielona została spółce dominującej z przeznaczeniem na dalsze finansowanie projektów deweloperskich przez inne spółki celowe Grupy.</p> <p>Zarówno pożyczka, zaprezentowana jako długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, jak i obligacje, zaprezentowane w zobowiązaniach z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych, stanowią 98% sumy bilansowej. Termin spłaty całości kapitału pożyczki przypada na dzień 20 marca 2027 r. a termin wykupu obligacji na dzień 25 marca 2027 r.</p> <p>Ewentualna trudność w spłacie pożyczki mogłaby przełożyć się na zdolność do wykupu obligacji. Z uwagi na to, że spłata pożyczki jest powiązana z realizacją oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej spółek w Grupie, uznajemy tę kwestię za kluczową sprawę badania.</p> <p>Ujawnienia dotyczące tych transakcji są przedstawione w notach 1.1.3, 7.2, 9.1 i 9.2 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zrozumienie i ocenę systemu kontroli wewnętrznej w procesie identyfikacji podmiotów powiązanych, transakcji pomiędzy nimi i ryzyk towarzyszących tym transakcjom;</li> <li>zapoznanie się z warunkami umowy pożyczki, ocena czy pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych;</li> <li>ocenę zdolności spłaty pożyczki wraz z odsetkami w umownym terminie przez jednostkę dominującą poprzez krytyczną analizę racjonalności prognoz jej przepływów pieniężnych oraz przepływów w spółkach celowych w Grupie NDI Development Sp. z o.o. będących końcowymi beneficjentami pożyczki dla celów realizacji projektów deweloperskich;</li> <li>uzyskanie zewnętrznego potwierdzenia salda pożyczki od jednostki dominującej;</li> <li>analizę zabezpieczeń spłaty obligacji udzielonych przez jednostkę dominującą wyższego szczebla;</li> <li>ocenę kompletności i prawidłowości ujawnień na temat transakcji z jednostkami powiązаныmi, w tym udzielonej pożyczki.</li> </ol>
---	---

## Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową Spółki.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

## Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze

użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z Krajowymi Standardami Badania stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczevska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o. oraz Consult Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechania działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Orzyńska 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479  
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolska.pl](http://www.pkfpolska.pl)

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości, zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub

warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach jesteśmy także zobowiązani zawrzeć w sprawozdaniu z badania opinię o tym, czy sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową Spółki oraz opinię, czy zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Opinię w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

---

## Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

---

Inne informacje to informacje finansowe i niefinansowe zamieszczone w raporcie rocznym, inne niż sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z badania. Inne informacje obejmują

sprawozdanie z działalności Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. oraz Raport roczny za rok obrotowy zakończony tego dnia, dalej „Raport roczny”, dalej „Inne informacje”.

---

## Odpowiedzialność Zarządu

---

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

---

## Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

---

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Z wyjątkiem spraw omówionych w sekcji "*Opinia na temat sprawozdania z działalności*", nie mamy nic do przekazania odnośnie Innych informacji.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z

działalności, w zakresie nie dotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie z działalności Spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Roczny, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Zgromadzenie Wspólników Spółki.

---

## Sprawozdanie z działalności

---

Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie NDIFinance\_Sprawozdanie

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o. oraz Consult Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechania działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479  
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolka.pl](http://www.pkfpolka.pl)

Zarządu\_2025.pdf, opatrzonego podpisami elektronicznym Zarządu Spółki w dniu 29 kwietnia 2026 r.

---

## Opinia na temat sprawozdania z działalności

---

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem sprawozdania finansowego, załączone sprawozdanie z działalności NDI Finance Spółka z o.o. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Wojciech Adrianowski  
Biegły rewident nr 10225

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
firmy audytorskiej nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa  
Oddział w Gdańsku

Gdańsk, dnia 29 kwietnia 2026 r.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wchodzi w skład Grupy PKF Polska, do której należą również PKF BPO Sadowska-Malczewska Sp. k., PKF Tax&Legal Chamera Orczykowski Sp. k., PKF Advisory Sp. z o.o. oraz Consult Sp. z o.o.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest członkiem PKF Global, sieci firm członkowskich PKF International Limited, z których każda jest odrębnym i niezależnym podmiotem prawnym i nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności ani zobowiązań za działania lub zaniechanie działań przez jakąkolwiek firmę członkowską i/lub korespondencyjną bądź firmy członkowskie i/lub korespondencyjne.

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B • 02-695 Warszawa • Polska  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 579479  
NIP 521-052-77-10 • REGON 010143080 • NR na liście firm audytorskich PANA: 477  
[www.pkfpolka.pl](http://www.pkfpolka.pl)