

INVEST KOMFORT

Invest Komfort Spółka Akcyjna sp. k.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2025

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01. do 31.12.2025	Za okres od 01.01. do 31.12.2024
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	426 924 420,81	392 667 404,18
- od jednostek powiązanych	7 373 151,50	6 737 450,72
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	317 045 666,30	411 926 343,61
II. Zmiana stanu produktów	100 703 584,17	-30 842 380,94
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	9 175 170,34	11 583 441,51
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	345 193 739,31	254 911 683,91
I. Amortyzacja	3 028 121,06	2 870 997,35
II. Zużycie materiałów i energii	31 944 500,92	29 731 299,17
III. Usługi obce	256 473 705,98	177 794 073,96
IV. Podatki i opłaty, w tym:	4 954 218,77	4 821 190,38
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	18 313 241,68	13 989 615,93
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	5 171 296,17	4 051 928,42
- emerytalne	1 688 816,79	1 299 902,81
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	19 634 079,17	16 728 185,45
VIII. Wartość sprzedanych towarów	5 674 575,56	4 924 393,25
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	81 730 681,50	137 755 720,27
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	5 828 095,06	1 856 105,02
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	138 144,26
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 347 431,20	605 279,81
IV. Inne przychody operacyjne	1 480 663,86	1 112 680,95
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	4 791 635,72	4 037 624,19
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	208 555,10	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	4 583 080,62	4 037 624,19
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	82 767 140,84	135 574 201,10
G. PRZYCHODY FINANSOWE	19 201 594,64	25 473 929,89
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	51 597,52	19 120,03
a) od jednostek powiązanych, w tym:	51 597,52	19 120,03
- 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:	18 698 962,63	24 397 096,56
- od jednostek powiązanych	14 725 504,01	19 532 942,61
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	186 524,06	354 957,91
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	264 510,43	702 755,39
H. KOSZTY FINANSOWE	7 280 512,74	2 469 674,48
I. Odsetki, w tym:	4 536 156,23	1 173 381,53
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	114 322,16	259 906,51

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01. do 31.12.2025	Za okres od 01.01. do 31.12.2024
IV. Inne	2 630 034,35	1 036 386,44
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	94 688 222,74	158 578 456,51
J. PODATEK DOCHODOWY	13 989 273,00	29 715 348,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	80 698 949,74	128 863 108,51

Bilans

AKTYWA	Na dzień 31.12.2025 roku	Na dzień 31.12.2024 roku
A. AKTYWA TRWAŁE	109 249 838,62	180 248 291,58
I. Wartości niematerialne i prawne	3 546 604,29	2 835 801,77
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	1 658 012,00	690 993,20
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	1 888 592,29	2 144 808,57
II. Rzeczowe aktywa trwałe	37 932 053,34	35 312 553,17
1. Środki trwałe	34 497 054,99	34 738 228,93
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	750 493,73	750 493,73
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	27 621 977,58	28 481 345,28
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 499 986,13	1 673 611,09
d) środki transportu	2 979 527,22	2 349 493,25
e) inne środki trwałe	1 645 070,33	1 483 285,58
2. Środki trwałe w budowie	3 434 998,35	574 324,24
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
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	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	63 673 657,99	139 054 560,64
1. Nieruchomości	18 231 526,12	4 000 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	45 442 131,87	135 054 560,64
a) w jednostkach powiązanych	15 977 429,92	114 087 429,92
- udziały lub akcje	3 747 429,92	3 747 429,92
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	12 230 000,00	110 340 000,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	6 671 252,00	0,00
- udziały lub akcje	6 671 252,00	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	22 793 449,95	20 967 130,72
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	22 793 449,95	20 967 130,72
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 097 523,00	3 045 376,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 097 523,00	3 045 376,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	1 509 634 196,19	1 305 350 381,60
I. Zapasy	1 285 002 392,07	1 036 552 224,07
1. Materiały	19 525,16	19 525,16

AKTYWA	Na dzień 31.12.2025 roku	Na dzień 31.12.2024 roku
2. Półprodukty i produkty w toku	522 199 504,23	331 020 393,92
3. Produkty gotowe	113 331 550,38	217 130 861,38
4. Towary	639 232 177,51	482 445 709,11
5. Zaliczki na dostawy i usługi	10 219 634,79	5 935 734,50
II. Należności krótkoterminowe	83 195 234,05	159 445 256,90
1. Należności od jednostek powiązanych	58 710 899,07	139 830 917,05
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	58 710 899,07	139 830 917,05
- do 12 miesięcy	243 453,08	139 830 917,05
- powyżej 12 miesięcy	58 467 445,99	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	24 484 334,98	19 614 339,85
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 205 360,72	12 279 366,21
- do 12 miesięcy	6 205 360,72	12 279 366,21
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	17 810 697,63	6 861 956,36
c) inne	468 276,63	473 017,28
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	140 769 706,72	107 942 800,04
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	140 598 299,61	106 843 594,83
a) w jednostkach powiązanych	73 840 000,00	12 220 000,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	73 840 000,00	12 220 000,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	21 820 601,68	22 022 610,40
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	21 820 601,68	22 022 610,40
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	44 937 697,93	72 600 984,43
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 684 752,14	3 180 149,78
- inne środki pieniężne	42 252 945,79	69 420 834,65
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	171 407,11	1 099 205,21
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	666 863,35	1 410 100,59
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM :	1 618 884 034,81	1 485 598 673,18

PASYWA	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 31.12.2024 roku
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 183 388 400,91	1 132 588 133,82
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	80 010 000,00	80 010 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 022 679 451,17	923 715 025,31
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości 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:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	80 698 949,74	128 863 108,51
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	435 495 633,90	353 010 539,36
I. Rezerwy na zobowiązania	20 002 857,81	16 576 404,59
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 766 523,00	9 191 295,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	3 656 743,50	2 812 409,60
- długoterminowa	1 262 708,00	1 037 107,00
- krótkoterminowa	2 394 035,50	1 775 302,60
3. Pozostałe rezerwy	8 579 591,31	4 572 699,99
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	8 579 591,31	4 572 699,99
II. Zobowiązania długoterminowe	14 814 281,22	12 545 301,28
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	14 814 281,22	12 545 301,28
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	1 386 533,37	1 052 970,46
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	13 427 747,85	11 492 330,82
III. Zobowiązania krótkoterminowe	167 943 268,52	59 721 095,33
1. Wobec jednostek powiązanych	647 480,14	161 566,15
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	647 480,14	161 566,15
- do 12 miesięcy	647 480,14	161 566,15
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	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
b) inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	166 873 948,41	59 384 631,34
a) kredyty i pożyczki	88 979 160,51	547,94
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	680 139,51	593 439,86
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	31 055 039,30	19 251 215,79
- do 12 miesięcy	31 055 039,30	19 251 215,79
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	42 252 945,79	35 420 834,24
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00

PASYWA	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 31.12.2024 roku
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 216 020,69	2 376 360,14
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	2 690 642,61	1 742 233,37
4. Fundusze specjalne	421 839,97	174 897,84
IV. Rozliczenia międzyokresowe	232 735 226,35	264 167 738,16
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	232 735 226,35	264 167 738,16
- długoterminowe	174 132 468,18	65 425 541,62
- krótkoterminowe	58 602 758,17	198 742 196,54
PASYWA RAZEM :	1 618 884 034,81	1 485 598 673,18

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01. do 31.12.2025	Za okres od 01.01. do 31.12.2024
A. PRZEPIŁYWKY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	80 698 949,74	128 863 108,51
II. Korekty razem	(203 471 702,79)	(75 446 879,79)
1. Amortyzacja	3 028 121,06	2 870 997,35
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(5 943 504,23)	(13 518 637,90)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(2 901 958,00)	(233 195,66)
5. Zmiana stanu rezerw	3 426 453,22	4 138 200,10
6. Zmiana stanu zapasów	(266 681 694,12)	(71 014 417,35)
7. Zmiana stanu należności	76 250 022,85	(25 736 969,49)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	21 092 278,00	27 821 949,95
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(31 741 421,57)	225 193,21
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(122 772 753,05)	53 416 228,72
B. PRZEPIŁYWKY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	203 424 763,95	83 544 155,42
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	210 756,10	247 666,67
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	6 619 000,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	196 595 007,85	83 296 488,75
a) w jednostkach powiązanych	188 138 154,70	75 022 226,52
b) w pozostałych jednostkach	8 456 853,15	8 274 262,23
- zbycie aktywów finansowych	1 000 000,00	3 400 000,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	5 250 000,00	0,00
- odsetki	2 206 853,15	1 124 262,23
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	3 750 000,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	161 752 220,30	68 497 046,54
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 820 968,30	7 167 046,54
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	150 931 252,00	61 330 000,00
a) w jednostkach powiązanych	144 110 000,00	61 330 000,00
b) w pozostałych jednostkach	6 821 252,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	6 671 252,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	150 000,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	6 000 000,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	41 672 543,65	15 047 108,88
C. PRZEPIŁYWKY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	354 808 933,59	0,00

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01. do 31.12.2025	Za okres od 01.01. do 31.12.2024
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	354 808 933,59	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	301 372 010,69	22 030 992,56
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	29 898 682,65	19 830 686,57
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	265 831 956,64	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 117 192,89	1 031 094,57
8. Odsetki	4 524 178,51	1 169 211,42
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	53 436 922,90	(22 030 992,56)
D. PRZEPIYWY PIENIEŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	(27 663 286,50)	46 432 345,04
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIEŻNYCH, W TYM	(27 663 286,50)	46 432 345,04
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. ŚRODKI PIENIEŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	72 600 984,43	26 168 639,39
G. ŚRODKI PIENIEŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	44 937 697,93	72 600 984,43
- o ograniczonej możliwości dysponowania	42 605 706,42	35 648 992,77

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Za okres od 01.01. do 31.12.2025	Za okres od 01.01. do 31.12.2024
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 132 588 133,82	1 023 555 711,88
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	1 132 588 133,82	1 023 555 711,88
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	80 010 000,00	80 010 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	80 010 000,00	80 010 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	923 715 025,31	815 593 671,59
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	98 964 425,86	108 121 353,72
a) zwiększenie (z tytułu)	98 964 425,86	108 121 353,72
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	98 964 425,86	108 121 353,72
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	1 022 679 451,17	923 715 025,31
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	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	0,00	0,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	128 863 108,51	127 952 040,29
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	128 863 108,51	128 223 964,03
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	128 863 108,51	128 223 964,03
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	128 863 108,51	128 223 964,03
podział zysku z lat ubiegłych	98 964 425,86	108 121 353,72
wypłata dywidendy	29 898 682,65	19 830 686,57
pokrycie nierozliczonego zysku z lat ubiegłych	0,00	271 923,74
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	271 923,74
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Za okres od 01.01. do 31.12.2025	Za okres od 01.01. do 31.12.2024
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	271 923,74
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	271 923,74
pokrycie straty zyskiem	0,00	271 923,74
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6. Wynik netto	80 698 949,74	128 863 108,51
a) zysk netto	80 698 949,74	128 863 108,51
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 183 388 400,91	1 132 588 133,82
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 157 717 468,76	1 102 588 133,82

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego INVEST KOMFORT
SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWA
na dzień 31.12.2025 r.

I

1.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych wartości niematerialnych i prawnych:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Prace rozwojowe w toku	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	2 774 458,42	0,00	2 144 808,57	4 919 266,99
Zwiększenia	0,00	0,00	1 582 383,60	0,00	1 271 628,74	2 854 012,34
Nabycie	0,00	0,00	54 538,58	0,00	1 271 628,74	1 326 167,32
Transfery	0,00	0,00	1 527 845,02	0,00	0,00	1 527 845,02
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	1 527 845,02	1 527 845,02
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	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
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	1 527 845,02	1 527 845,02
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	4 356 842,02	0,00	1 888 592,29	6 245 434,31
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	2 083 465,22	0,00	0,00	2 083 465,22
Zwiększenia	0,00	0,00	615 364,80	0,00	0,00	615 364,80
Amortyzacja roku	0,00	0,00	615 364,80	0,00	0,00	615 364,80
Transfery	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
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	2 698 830,02	0,00	0,00	2 698 830,02
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	1 658 012,00	0,00	1 888 592,29	3 546 604,29

- Dane porównawcze

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Prace rozwojowe w toku	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	2 377 191,82	0,00	839 889,24	3 217 081,06
Zwiększenia	0,00	0,00	640 738,60	0,00	1 839 156,61	2 479 895,21
Nabywanie	0,00	0,00	90 501,32	0,00	1 457 175,11	1 547 676,43
Transfery	0,00	0,00	550 237,28	0,00	381 981,50	932 218,78
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	243 472,00	0,00	534 237,28	777 709,28
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	243 472,00	0,00	0,00	243 472,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	534 237,28	534 237,28
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	2 774 458,42	0,00	2 144 808,57	4 919 266,99
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	1 801 106,50	0,00	0,00	1 801 106,50
Zwiększenia	0,00	0,00	525 830,72	0,00	0,00	525 830,72
Amortyzacja roku	0,00	0,00	525 830,72	0,00	0,00	525 830,72
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	243 472,00	0,00	0,00	243 472,00
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	243 472,00	0,00	0,00	243 472,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	2 083 465,22	0,00	0,00	2 083 465,22
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	690 993,20	0,00	2 144 808,57	2 835 801,77

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Środki trwale w budowie	Zaliczki na środki trwale w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	788 256,25	34 300 927,45	5 199 676,18	6 124 592,60	4 913 817,82	574 324,24	0,00	51 901 594,54
Zwiększenia	0,00	0,00	206 884,39	1 537 455,45	427 242,48	2 860 674,11	0,00	5 032 256,43
Nabycie	0,00	0,00	206 884,39	1 537 455,45	427 242,48	2 860 674,11	0,00	5 032 256,43
Transfery	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	530 010,70	237 666,10	164 798,69	0,00	0,00	932 475,49
Sprzedaż	0,00	0,00	530 010,70	237 666,10	147 498,69	0,00	0,00	915 175,49
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	17 300,00	0,00	0,00	17 300,00
Transfery	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	788 256,25	34 300 927,45	4 876 549,87	7 424 381,95	5 176 261,61	3 434 998,35	0,00	56 001 375,48
Umorzenie na początek okresu	37 762,52	5 819 582,17	3 526 065,09	3 775 099,35	3 430 532,24	0,00	0,00	16 589 041,37
Zwiększenia	0,00	859 367,70	380 509,35	907 421,48	265 457,73	0,00	0,00	2 412 756,26
Amortyzacja roku	0,00	859 367,70	380 509,35	907 421,48	265 457,73	0,00	0,00	2 412 756,26
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	530 010,70	237 666,10	164 798,69	0,00	0,00	932 475,49
Sprzedaż	0,00	0,00	530 010,70	237 666,10	147 498,69	0,00	0,00	915 175,49
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	17 300,00	0,00	0,00	17 300,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	37 762,52	6 678 949,87	3 376 563,74	4 444 854,73	3 531 191,28	0,00	0,00	18 069 322,14
Odpisy aktualizujące na początek okresu	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu	750 493,73	27 621 977,58	1 499 986,13	2 979 527,22	1 645 070,33	3 434 998,35	0,00	37 932 053,34

Kwoty w PLN

- Dane porównawcze

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	693 188,26	29 606 567,57	3 485 519,82	5 176 813,23	4 447 913,79	2 879 387,44	0,00	46 289 390,11
Zwiększenia	95 067,99	4 706 859,88	1 714 156,36	1 056 134,57	1 082 630,03	2 718 293,25	0,00	11 373 142,08
Nabycie	0,00	0,00	1 390 533,80	868 181,57	732 862,81	2 718 293,25	0,00	5 709 871,43
Transfery	95 067,99	4 706 859,88	323 622,56	187 953,00	349 767,22	0,00	0,00	5 663 270,65
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	12 500,00	0,00	108 355,20	616 726,00	5 023 356,45	0,00	5 760 937,65
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	108 355,20	616 726,00	0,00	0,00	725 081,20
Likwidacja	0,00	12 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 500,00
Transfery	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 023 356,45	0,00	5 023 356,45
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	788 256,25	34 300 927,45	5 199 676,18	6 124 592,60	4 913 817,82	574 324,24	0,00	51 901 594,54
Umorzenie na początek okresu	37 762,52	5 005 658,78	3 100 258,90	3 068 404,38	3 659 848,95	0,00	0,00	14 871 933,53
Zwiększenia	0,00	817 767,15	425 806,19	815 050,17	286 543,12	0,00	0,00	2 345 166,63
Amortyzacja roku	0,00	817 767,15	425 806,19	815 050,17	286 543,12	0,00	0,00	2 345 166,63
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	3 843,76	0,00	108 355,20	515 859,83	0,00	0,00	628 058,79
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	108 355,20	404 166,66	0,00	0,00	512 521,86
Likwidacja	0,00	3 843,76	0,00	0,00	74 793,17	0,00	0,00	78 636,93
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	36 900,00	0,00	0,00	36 900,00
Umorzenie na koniec okresu	37 762,52	5 819 582,17	3 526 065,09	3 775 099,35	3 430 532,24	0,00	0,00	16 589 041,37
Odpisy aktualizujące na początek okresu	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu	750 493,73	28 481 345,28	1 673 611,09	2 349 493,25	1 483 285,58	574 324,24	0,00	35 312 553,17

Szczegółowy zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa fin. j.powiązane	Aktywa fin. j.pozostałe	Aktywa fin. j.powiązane inne	Razem
Wartość na początek okresu	4 000 000,00	0,00	114 087 429,92	20 967 130,72	0,00	139 054 560,64
Zwiększenia	21 269 837,32	0,00	12 230 000,00	22 793 449,95	6 671 252,00	62 964 539,27
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	40 000,00	0,00	0,00	40 000,00
Nabycie / Naliczone odsetki	0,00	0,00	0,00	1 370 839,55	6 671 252,00	8 042 091,55
Transfery	18 231 526,12	0,00	12 190 000,00	21 422 610,40	0,00	51 844 136,52
Aktualizacja wartości	3 038 311,20	0,00	0,00	0,00	0,00	3 038 311,20
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	7 038 311,20	0,00	110 340 000,00	20 967 130,72	0,00	138 345 441,92
Splata pożyczek	0,00	0,00	110 300 000,00	5 000 000,00	0,00	115 300 000,00
Sprzedaż / Splata odsetek	7 038 311,20	0,00	0,00	0,00	0,00	7 038 311,20
Transfery	0,00	0,00	40 000,00	15 967 130,72	0,00	16 007 130,72
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	18 231 526,12	0,00	15 977 429,92	22 793 449,95	6 671 252,00	63 673 657,99

- Dane porównawcze

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa fin. j.powiązane	Aktywa fin. j.pozostałe	Inne inwestycje	Razem
Wartość na początek okresu	4 000 000,00	0,00	15 867 429,92	23 980 779,09	0,00	43 848 209,01
Zwiększenia	0,00	0,00	98 220 000,00	0,00	0,00	98 220 000,00
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	98 220 000,00	0,00	0,00	98 220 000,00
Nabycie / Naliczone odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	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
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	3 013 648,37	0,00	3 013 648,37
Splata pożyczek	0,00	0,00	0,00	3 013 648,37	0,00	3 013 648,37
Sprzedaż / Splata odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	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
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	4 000 000,00	0,00	114 087 429,92	20 967 130,72	0,00	139 054 560,64

Transfery dotyczyły przeniesienia pożyczek z/do części krótkoterminowej.

2.

Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Wartość odpisów aktualizujących aktywa finansowe (udziały w spółkach) na dzień 31.12.2025 r. wynosiła 364 902,48 zł. Nie uległy one zmianie w porównaniu z rokiem poprzednim.

Sprzedano nieruchomość inwestycyjną objętą odpisem aktualizującym w kwocie 3 038 311,20 zł. Odpis aktualizujący wartość nieruchomości rozwiązano.

3.

Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10.

Nie dotyczy.

4.

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

W ramach środków trwałych własnych wartość bilansowa gruntów użytkowanych wieczysto wynosiła na 31 grudnia 2025 r. 0,00 zł (0,00 zł na koniec 2024 roku). Wszystkie grunty użytkowane wieczysto w ramach środków trwałych własnych zostały przekształcone we własność w poprzednich okresach sprawozdawczych. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto wykazana w ramach towarów wyniosła na 31 grudnia 2025 r. 395 298 397,37 zł (260 044 432,97 zł na koniec 2024 roku).

Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

5.

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

Spółka w roku bieżącym użytkowała sześć samochodów oraz dwie ładowarki teleskopowe na podstawie umów traktowanych dla celów księgowych jako leasing finansowy. Umowy były zawarte w latach 2018, 2021, 2022, 2024 oraz 2025 r. Na koniec 2025 roku wartość początkowa środków trwałych w leasingu wynosiła 5 602 346,52 zł (4 064 891,07 zł na koniec 2024 roku) a ich wartość netto wynosiła 2 719 880,46 zł (1 895 065,33 zł na koniec 2024 roku).

Spółka nie korzysta dla własnych celów z innych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu (operacyjnego) o istotnej wartości, które nie podlegałyby wprowadzeniu do ewidencji, umarzaniu.

6.

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

Nie dotyczy

7.

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:

Odpisy aktualizujące należności długoterminowe:

	31.12.2025	31.12.2024
Wartość na początek okresu	0,00	0,00
Utworzenie	0,00	0,00
Rozwiązanie (-)	0,00	0,00
Wykorzystanie (-)	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	0,00	0,00

Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe:

	31.12.2025	31.12.2024
Wartość na początek okresu	1 738 958,04	2 501 992,79
Utworzenie	4 898 405,40	467 552,38
Rozwiązanie (-)	327 614,43	601 584,69
Wykorzystanie (-)	0,00	629 002,44
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	6 309 749,01	1 738 958,04

8.

Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

KAPITAŁ PODSTAWOWY			
Nazwa wspólników	Wartość wkładu	Rodzaj wkładu	Prawo do udziału w zysku
Baltis Investment S.A	79 999 999,00	komandytariusz	99,99%
Invest Komfort S.A.	10 001,00	komplementariusz	0,01%
Kapitał razem	80 010 000,00		

9.

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Nie dotyczy, spółka sporządza sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.

10.

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

	31.12.2025	31.12.2024
Wynik do podziału:	80 698 949,74	128 863 108,51
- wynik za okres sprawozdawczy	80 698 949,74	128 863 108,51
- niepodzielony wynik z lat ubiegłych	0,00	0,00
Proponowany podział zysku:	80 698 949,74	128 863 108,51
- dywidenda	25 000 000,00	30 000 000,00
- przekazanie na kapitał podstawowy	0,00	0,00
- przekazanie na kapitał zapasowy	55 698 949,74	98 863 108,51
- przekazanie na kapitał rezerwowany	0,00	0,00
- pokrycie strat z lat ubiegłych	0,00	0,00
- przekazanie na ZFŚS	0,00	0,00
- wypłata nagród z zysku	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00

11.

Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, rozwiązaniu i stanie końcowym przedstawia następująca tabela:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Różnice kursowe z przeliczenia	Razem
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 191 295,00	0,00	0,00	-1 424 772,00	0,00	7 766 523,00
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	2 812 409,60	844 333,90	0,00	0,00	0,00	3 656 743,50
Długoterminowe	1 037 107,00	225 601,00	0,00	0,00	0,00	1 262 708,00
Krótkoterminowe	1 775 302,60	618 732,90	0,00	0,00	0,00	2 394 035,50
Pozostałe rezerwy	4 572 699,99	4 159 266,25	0,00	-152 374,93	0,00	8 579 591,31
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	4 572 699,99	4 159 266,25	0,00	-152 374,93	0,00	8 579 591,31
Razem rezerwy	16 576 404,59	5 003 600,15	0,00	-1 577 146,93	0,00	20 002 857,81

Pozostałe rezerwy wynikają w większości ze spodziewanych dodatkowych obciążeń z tytułu użytkowania wieczystego i renty planistycznej, w związku z waloryzacją stawek opłat lub w związku ze wzrostem wartości gruntów.

- Dane porównawcze

	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Różnice kursowe z przeliczenia	Razem
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 355 523,00	1 835 772,00	0,00	0,00	0,00	9 191 295,00
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	1 961 781,50	1 364 435,60	-513 807,50	0,00	0,00	2 812 409,60

Kwoty w PLN

Długoterminowe	887 414,00	149 693,00	0,00	0,00	0,00	1 037 107,00
Krótkoterminowe	1 074 367,50	1 214 742,60	-513 807,50	0,00	0,00	1 775 302,60
Pozostałe rezerwy	3 120 899,99	1 451 800,00	0,00	0,00	0,00	4 572 699,99
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	3 120 899,99	1 451 800,00	0,00	0,00	0,00	4 572 699,99
Razem rezerwy	12 438 204,49	4 652 007,60	-513 807,50	0,00	0,00	16 576 404,59

Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa:

- Dane za okres sprawozdawczy

	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5	powyżej 5 lat	Razem
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	5 269 239,95	4 770 024,95	4 775 016,32	14 814 281,22
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	1 386 533,37	0,00	0,00	1 386 533,37
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	3 882 706,58	4 770 024,95	4 775 016,32	13 427 747,85
Zobowiązania długoterminowe ogółem	5 269 239,95	4 770 024,95	4 775 016,32	14 814 281,22

Inne zobowiązania wynikały głównie z kaucji gwarancyjnych uzyskanych od kontrahentów.

Inne zobowiązania finansowe dotyczyły leasingu.

- Dane porównawcze

	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5	powyżej 5 lat	Razem
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	4 867 167,23	5 364 381,81	2 313 752,24	12 545 301,28
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	953 501,35	99 469,11	0,00	1 052 970,46
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	3 913 665,88	5 264 912,70	2 313 752,24	11 492 330,82
Zobowiązania długoterminowe ogółem	4 867 167,23	5 364 381,81	2 313 752,24	12 545 301,28

12.

Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Umowa wielocelowej linii kredytowej z Bankiem 1:

Hipoteka umowna łączna do sumy 82 500 000,00 PLN, w celu zabezpieczenia zapłaty kwoty należności głównej wynikającej z Kredytu udzielonego na podstawie Umowy oraz odsetek umownych, odsetek za opóźnienie, kosztów (w tym przyznanych lub zasądzonych), prowizji i opłat wynikających z Umowy, roszczeń o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ustanowiona na:

- a) nieruchomości położonej w Gdyni, o łącznej powierzchni 1,1809 HA stanowiącej własność Spółki Powiązanej 1,
- b) nieruchomości położonej w Gdyni, o łącznej powierzchni 0,5955 HA stanowiącej własność Spółki,
- c) nieruchomości położonej w Gdyni, o łącznej powierzchni 0,1443 HA stanowiącej własność Spółki,
- d) nieruchomości położonej w Gdańsku, o łącznej powierzchni 1,9758 HA będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki Powiązanej 2.

Umowa o kredyt rewalwingowy w PLN z Bankiem 2:

Hipoteka łączna do kwoty 60 000 000,00 PLN:

- a) na I miejscu na nieruchomości A, położonej w Gdyni, należącej do Spółki,
- b) na I miejscu na nieruchomości B, położonej w Gdyni, należącej do Spółki,
- c) na I miejscu na nieruchomości C, położonej w Sopocie, należącej do Spółki,
- d) na I miejscu na nieruchomości D, położonej w Gdańsku, należącej do Spółki Powiązanej 3,
- e) na I miejscu na nieruchomości E, położonej w Gdyni, należącej do Spółki,
- f) na I miejscu na nieruchomości F, położonej w Gdyni, należącej do Spółki.

Umowa o kredyt w rachunku bieżącym z Bankiem 3:

Hipoteka umowna do kwoty 15 000 000,00 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku na przysługującym Spółce prawie własności nieruchomości zlokalizowanej w Sopocie.

Umowa o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z Bankiem 3

Hipoteka umowna łączna do kwoty 45 000 000,00 PLN ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy:

- a) użytkowaniu wieczystym nieruchomości A zlokalizowanej w Gdańsku, przysługującym Spółce,
- b) użytkowaniu wieczystym nieruchomości B zlokalizowanej w Gdańsku, przysługującym Spółce.

Umowa o odnawialny kredyt obrotowy z Bankiem 4:

Hipoteka umowna łączna do sumy równej 150% maksymalnej kwoty Kredytu, która na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi 75 000 000 zł, o najwyższym pierwszeństwie, ustanowiona na następujących nieruchomościach:

- (a) nieruchomość A położona w Gdańsku, należąca do Spółki,
- (b) nieruchomość B położona w Gdańsku, należąca do Spółki.

Zawarcie aktu notarialnego ustanowienia hipoteki i złożenie wniosku do sądu o jej wpis w księgach wieczystych nieruchomości nastąpiło 11 lutego 2025 roku.

Umowa Kredytowa o kredyt w rachunku bieżącym z Bankiem 5:

Hipoteki umowne do łącznej kwoty 65 000 000 zł, na następujących nieruchomościach:

- prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Gdańsku, przysługującemu Spółce Powiązanej 2,
- nieruchomości w Gdyni, stanowiącej własność Spółki Powiązanej 3,
- działkach położonych w Gdyni, stanowiących własność Spółki.

Hipoteki umowne na rzecz Gminy Miasta Gdyni z tytułu umów drogowych na nieruchomości w Gdyni:

- zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy KB/39/2022 z dnia 20 września 2022 roku - 1 685 198,79 zł,
- zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy KB/62/UJ/D/2021 z dnia 3 listopada 2021 roku z późniejszymi zmianami - 2 177 015,48 zł,
- zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy nr UD/2023/18 z dnia 12 października 2023 roku - 3 653 364,47 zł,
- zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy nr UD/2023/19 z dnia 12 października 2023 roku - 3 374 288,52 zł,
- zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy nr UD/2024/44 z dnia 22.11.2024 r. - 502 288,58 zł .

Umowa zbycia nieruchomości w Gdyni:

Hipoteka na kwotę 3 400 000,00 PLN na nieruchomości gruntowej w Gdyni, w celu zabezpieczenia zwrotu zadatku na rzecz kontrahenta, w związku z umową przedwstępną sprzedaży tejże nieruchomości.

13.

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

- Rozliczenia międzyokresowe (aktywa):

	31.12.2025	31.12.2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 097 523,00	3 045 376,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 097 523,00	3 045 376,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	666 863,35	1 410 100,59
Ubezpieczenia	304 021,54	406 643,86
Prenumeraty	21 391,34	17 761,45
Programy komputerowe nie stanowiące praw majątkowych	0,00	137 174,63
Reklama, targi w przyszłych okresach	0,00	0,00
VAT do rozliczenia w przyszłych okresach	0,00	0,00
Materiały marketingowe bezpłatne	0,00	0,00
Poręczenia kredytów	46 189,52	452 056,84
Koszty eksploatacji lokali	0,00	0,00
Inne	295 260,95	396 463,81

- Bierne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

	31.12.2025	31.12.2024
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	174 132 468,18	65 425 541,62
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Wpłaty otrzymane na przyszłe dostawy	174 132 468,18	65 425 541,62
Koszty napraw gwarancyjnych (powyżej 12 miesięcy)	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	58 602 758,17	198 742 196,54
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Pozostałe tytuły	0,00	0,00
Wpłaty otrzymane na przyszłe dostawy	58 602 758,17	198 742 196,54
Koszty napraw gwarancyjnych	0,00	0,00
Przedłużenie gwarancji	0,00	0,00
Ryczałt serwisowy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	232 735 226,35	264 167 738,16

14.

W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami.

Powiązania między składnikami Bilansu stan na 31.12.2025

Należności

Wobec jednostek powiązanych	Łączna kwota należności	W tym część długoterminowa
Należności z tytułu pożyczek	86 070 000,00	12 230 000,00
Wobec pozostałych jednostek		
Należności z tytułu pożyczek	44 614 051,63	22 793 449,95

Zobowiązania

Wobec jednostek powiązanych	Łączna kwota zobowiązania	W tym część długoterminowa
Inne zobowiązania		
Wobec pozostałych jednostek	18 185 063,34	14 814 281,22
Inne zobowiązania finansowe	2 066 672,88	1 386 533,37
Inne	16 118 390,46	13 427 747,85
Zobowiązania warunkowe	0,00	0,00

15.

Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe, niewykazane w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

	31.12.2025	31.12.2024
Wobec jednostek powiązanych	150 000 000,00	61 500 000,00
Poręczenie	150 000 000,00	61 500 000,00
Pozostałe	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
Gwarancje bankowe i ubezpieczeniowe	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Zobowiązania warunkowe	150 000 000,00	61 500 000,00

Poręczenie dotyczy zabezpieczenia wierzytelności na rzecz Obligatariuszy z tytułu emisji obligacji przez Invest Komfort Finance Sp. z o.o. Poręczenie jest ważne do 31.12.2029 r.

16.

W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego

Nie dotyczy.

17.

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT na dzień bilansowy wyniosły 59 651,36 a na koniec roku poprzedniego 116 173,28 zł.

II

1.

Struktura rzeczowa sprzedaży

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów	317 045 666,30	411 926 343,61
Przychody netto ze sprzedaży towarów	9 175 170,34	11 583 441,51
Przychody netto ze sprzedaży razem	326 220 836,64	423 509 785,12

2.

Struktura terytorialna sprzedaży

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów	317 045 666,30	411 926 343,61
Kraj	317 045 666,30	411 926 343,61
Zagranica	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów	9 175 170,34	11 583 441,51
Kraj	9 175 170,34	11 583 441,51
Zagranica	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży razem	326 220 836,64	423 509 785,12

3.

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie występowały.

Kwoty w PLN

4.

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

	31.12.2025	31.12.2024
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	492 572,71	1 801 602,23
Zapasy	1 285 494 964,78	1 038 353 826,30
Materiały	19 525,16	19 525,16
Półprodukty i produkty w toku	522 199 504,23	331 020 393,92
Produkty gotowe	113 331 550,38	218 439 890,90
Towary	639 232 177,51	482 445 709,11
Zaliczki na dostawy	10 712 207,50	6 428 307,21
Wartość bilansowa netto zapasów	1 285 002 392,07	1 036 552 224,07

5.

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

Nie dotyczy

6.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

Ujęto w nocie zawartej w sprawozdaniu finansowym w formacie xml.

7.

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

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Odsetki od zobowiązań (zaciągniętych w celu finansowania wytworzenia środków trwałych)	0,00	0,00
Pozostałe nakłady inwestycyjne	4 820 968,30	7 167 046,54
Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	4 820 968,30	7 167 046,54

8.

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

Nie dotyczy.

9.

Poniesione w ostatnim roku i planowane na rok następny nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (w tym na ochronę środowiska)

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00

Kwoty w PLN

Nakłady inne niż ochrona środowiska	4 820 968,20	7 167 046,54
Nakłady inwestycyjne poniesione w bieżącym okresie	4 820 968,20	7 167 046,54
Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
Nakłady inne niż ochrona środowiska	5 000 000,00	8 000 000,00
Nakłady inwestycyjne planowane na rok następnny	5 000 000,00	8 000 000,00

10.

Informacja o przychodach lub kosztach o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie dotyczy.

11.

Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

Nie dotyczy.

12.

Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

Nie dotyczy.

III

Kurs przyjęty do wyceny pozycji bilansu i rachunku zysków i strat wyrażonych w walutach obcych:

	31.12.2025	31.12.2024
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
PLN/EUR	4,2267	4,2730

IV

Struktura środków pieniężnych:

	31.12.2025	31.12.2024
Inne środki pieniężne	42 252 945,79	69 420 834,65
Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Środki pieniężne w banku	2 675 193,30	3 161 824,07
* Rachunki bieżące	2 262 781,31	2 933 665,54
* Rachunki o ograniczonym dysponowaniu	412 411,99	228 158,53
- w tym: środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT	59 651,36	116 173,28
Środki pieniężne w kasie	9 558,84	18 325,71
Korekta o różnice kursowe z wyceny bilansowej	0,00	0,00
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 937 697,93	72 600 984,43

Kwoty w PLN

Jako inne środki pieniężne prezentowane są środki na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.
 Wykazane w poz A.II.2 zyski i straty z tytułu różnic kursowych wynikają z:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych	0,00	0,00
Różnice kursowe dotyczące działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Różnice kursowe dotyczące działalności finansowej	0,00	0,00
Razem wyjaśnienie zysków i strat z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00

Wykazane w poz A.II.3 odsetki i udziały w zysku (dywidendy) wynikają z:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	4 524 178,51	1 169 211,42
Otrzymane dywidendy	-51 597,52	-19 120,03
Otrzymane odsetki od pożyczek	-9 693 410,33	-12 327 368,72
Odsetki od aktywów finansowych naliczone, nie zapłacone	-724 310,51	-2 341 831,32
Odsetki od zobowiązań finansowych naliczone, nie zapłacone	1 635,62	470,75
Inne tytuły	0,00	0,00
Razem odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-5 943 504,23	-13 518 637,90

Wykazany w poz A.II.4 wynik na działalności inwestycyjnej wynika z:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zysk (strata) ze zbycia lub wyceny aktywów finansowych	-72 201,90	-95 051,40
Zysk (strata) ze zbycia lub wyceny wartości niematerialnych i prawnych	-2 619 000,00	0,00
Zysk (strata) ze zbycia lub wyceny rzeczowych aktywów trwałych	-210 756,10	-138 144,26
Razem zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 901 958,00	-233 195,66

Wykazana w poz. A.II.7 zmiana stanu należności wynika z:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów finansowych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia wartości niematerialnych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu udzielonych poręczeń	0,00	0,00
- inne korekty	0,00	0,00
Zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	76 250 022,85	-25 736 969,49
Razem zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	76 250 022,85	-25 736 969,49

Wykazana w poz. A.II.8 zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynika z:

Kwoty w PLN

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
- korekta o płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-420 262,56	1 031 094,57
- korekta o wydatki z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
- korekta o wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu pożyczek i poręczeń	0,00	0,00
- inne korekty	0,00	-470,75
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	21 512 540,56	26 791 326,13
Razem zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	21 092 278,00	27 821 949,95

V

1.

Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpiły takie umowy.

2.

Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości

Nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi realizowane po cenach innych niż rynkowe

3.

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zarząd	0,00	0,00
Pracownicy umysłowi	137,00	120,00
Pracownicy fizyczni	0,00	0,00
Razem	137,00	120,00

4.

Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy 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.

Zarząd komplementariusza, który jest uprawniony do prowadzenia spraw Spółki nie pobiera wynagrodzenia bezpośrednio ze Spółki. Wynagrodzenia ujęte i wykazane w sprawozdaniu finansowym komplementariusza były następujące:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zarząd Spółki	1 200 000,00	1 014 000,00
Rada Nadzorcza	0,00	0,00
Razem wynagrodzenia	1 200 000,00	1 014 000,00

5.

Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, 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.

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

6.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego wypłacone bądź należne za rok obrotowy.

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy o biegłych rewidentach	105 000,00	105 000,00
Inne usługi atestacyjne	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
Wynagrodzenie biegłego rewidenta	105 000,00	105 000,00

VI

1.

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 dotyczy

2.

Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpiły istotne znaczenia po dniu bilansowym, które miały wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

3.

Kwoty w PLN

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 dotyczy

4.

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

Nie dotyczy

VII

1.

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

Nie dotyczy.

2.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi w 2025 r. przedstawia następująca tabela:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Wartość sprzedaży	Wartość zakupów	Należności handlowe	Należności pozostałe (finansowe i inne)	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania pozostałe (inwestycyjne itp.)
Transakcje z innymi jednostkami powiązаныmi	8 052 767,75	32 249 088,10	58 710 899,07	86 070 000,00	647 480,14	0,00
Transakcje z innymi jednostkami powiązаныmi	8 052 767,75	32 249 088,10	58 710 899,07	86 070 000,00	647 480,14	0,00

W bieżącym roku Spółka uzyskała również: przychody z tytułu dywidend otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 51 597,52 zł.

- Dane porównawcze

	Wartość sprzedaży	Wartość zakupów	Należności handlowe	Należności pozostałe (finansowe i inne)	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania pozostałe (inwestycyjne itp.)
Transakcje z innymi jednostkami powiązаныmi	7 289 766,02	29 077 648,22	139 830 917,05	122 560 000,00	161 566,15	0,00

Kwoty w PLN

Transakcje z innymi jednostkami powiązanymi	7 289 766,02	29 077 648,22	139 830 917,05	122 560 000,00	161 566,15	0,00
---	--------------	---------------	----------------	----------------	------------	------

W ubiegłym roku Spółka uzyskała również: przychody z tytułu dywidend otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 19 120,03 zł

3.

Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

Lp.	Nazwa i siedziba Jednostki	Wartość wg cen nabycia udziałów/akcji	Trwała utrata wartości	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% udziału w kapitale jednostki	% głosów w organie stanowiącym Spółki
1	Tempo Obsługa Nieruchomości Sp. z o.o.	2 383 310,00	236 738,53	2 146 571,47	99,83	99,83
2	Pro-Realizacja S.A.	100 000,00		100 000,00	100,00	100,00
3	Brabank Sp. z o.o. w likwidacji	5 501,00	5 501,00	0,00	100,00	100,00
4	Brabank Sp. z o.o. sp.k.	290 000,00		290 000,00	96,67	96,67
5	Śląska Sp. z o.o.	28 984,40	28 984,40	0,00	100,00	100,00
6	Smolna Sp. z o.o.	36 000,00	36 000,00	0,00	100,00	100,00
7	Cylkowskiego Sp. z o.o.	21 073,00	21 073,00	0,00	100,00	100,00
8	Cylkowskiego Sp. z o.o. sp.k.	295 000,00		295 000,00	98,33	98,33
9	Smolna Sp. z o.o. sp.k.	295 000,00		295 000,00	98,33	98,33
10	Śląska Sp. z o.o. sp.k.	295 000,00		295 000,00	98,33	98,33
11	Nowowiczlińska Sp. z o.o.	20 616,00	20 270,85	345,15	100,00	100,00
12	Toruńska Sp.z o.o.	22 037,00	15 334,70	6 702,30	100,00	100,00
13	Toruńska Sp.z o.o. sp.k.	298 811,00		298 811,00	98,33	98,33
14	Invest Komfort Finance Sp. z o.o.	20 000,00		20 000,00	100,00	100,00
14	Spółka IM Investments Sp. z o.o.	6 671 252,00		6 671 252,00	30,00	30,00
Razem		10 782 584,40	363 902,48	10 418 681,92		

4.

Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub włączeń, informacje o podstawie prawnej wyłączenia i inne wymagane ustawą.

Nie dotyczy.

5.

Informacje o:

- nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe najwyższego szczebla grupy kapitałowej sporządza spółka Baltis Investment Spółka Akcyjna. Siedziba spółki mieści się w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6C/17

- nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;

Invest Komfort Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe swojej Grupy Kapitałowej. Siedziba spółki mieści się w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6C/47.

6.

Informacje o nazwie adresie siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formie prawnej każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Nie dotyczy.

VIII

Informacje o połączeniu w okresie sprawozdawczym.

Nie dotyczy.

IX

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

Nie dotyczy.

X

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Nie dotyczy.

XI

Instrumenty Finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym.

1.

Charakterystyka pożyczek otrzymanych i udzielonych:

Długoterminowe pożyczki udzielone – niepowiązane

Nazwa pożyczkobiorcy/pożyczkodawcy	Data zawarcia	Data obowiązywania	Rodzaj/ charakter	Kwota pożyczki/limitu	stan na 31-12-2025 (łącznie z odsetkami naliczonymi)
Signum Sp. z o.o.	07-06-2018	30-09-2027	linia pożyczkowa	10 000 000,00	13 466 660,59
Pomeranus 4 Sp. z o.o.	07-06-2018	31-12-2027	linia pożyczkowa	9 000 000,00	9 176 789,36
VINCENT Gabriela Miętki	29-08-2025	31-12-2028	pożyczka	150 000,00	150 000,00
					22 793 449,95

Krótkoterminowe pożyczki udzielone – niepowiązane

Inter Marine Sp. z o.o.	23-02-2018	31-03-2026	linia pożyczkowa	13 000 000,00	15 820 601,68
VILLARIA sp. z o.o. sp.k.	24.10.2025	31-03-2026	pożyczka	6 000 000,00	6 000 000,00
					21 820 601,68

Długoterminowe pożyczki udzielone - powiązane

Smolna Sp. z o.o.	17-01-2014	31-12-2027	pożyczka	60 000,00	60 000,00
Cylkowski Sp. z o.o.	28-12-2017	31-12-2027	pożyczka	60 000,00	60 000,00
Śląska Sp. z o.o.	11-02-2016	31-12-2027	pożyczka	60 000,00	60 000,00
Smolna Sp. z o.o. Sp.K.	21-09-2022	31-12-2027	pożyczka	5 000 000,00	5 000 000,00
Smolna Sp. z o.o. Sp.K.	16-12-2022	31-12-2027	pożyczka	5 000 000,00	5 000 000,00
Smolna Sp. z o.o. Sp.K.	12-01-2023	31-12-2027	pożyczka	2 000 000,00	2 000 000,00
Property 3m Sp. z o.o.	21-08-2017	31-07-2027	linia pożyczka	60 000,00	50 000,00
					12 230 000,00

Krótkoterminowe pożyczki udzielone - powiązane

Toruńska Sp. z o.o.	17-06-2020	31-12-2026	pożyczka	40 000,00	40 000,00
Nowowiczińska Sp. z o.o.	20-02-2020	31-12-2026	pożyczka	50 000,00	50 000,00
Property 3m Sp. z o.o. Sp. K.	01-02-2016	30-06-2026	linia pożyczkowa	140 000 000,00	68 750 000,00
Smolna Sp. z o.o. Sp. K.	25-08-2022	31-12-2026	pożyczka	5 000 000,00	5 000 000,00
					73 840 000,00

Pożyczki są oprocentowane zmienną stopą procentową (WIBOR 1M/6M+marża). Zmiany w zakresie pożyczek udzielonych i otrzymanych w 2025 roku oraz kosztów i przychodów odsetkowych:

Pożyczki udzielone:	Powiązani	Pozostali
udzielone w okresie	144 110 000,00	6 150 000,00
splacone w okresie	180 600 000,00	5 250 000,00
przychody odsetkowe	7 810 177,18	2 829 510,51
odsetki i prowizje otrzymane	7 810 177,18	2 206 853,15

Pożyczki otrzymane:	Powiązani	Pozostali
zaciągnięte w okresie	0,00	0,00
splacone w okresie	0,00	0,00
koszty odsetek i prowizji	0,00	0,00
odsetki i prowizje zapłacone	0,00	0,00

Charakterystyka kredytów:

Bank	Data obowiązywania	Rodzaj/ charakter	Limit (PLN)	stan wykorzystania na 31-12-2025 (PLN)
BNP Paribas Bank Polska SA	14-01-2027	linia kredytowa wielocelowa	55 000 000,00	28 298 777,62
Bank Millennium SA	31-08-2027	kredyt obrotowy odnawialny	50 000 000,00	17 488 726,19
Alior Bank SA	21-02-2026	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00	8 645 260,37
Alior Bank SA	19-06-2026	kredyt obrotowy odnawialny	30 000 000,00	10 000 000,00

Kwoty w PLN

Bank Pekao SA	31-01-2027	kredyt obrotowy odnawialny	50 000 000,00	10 002 183,56
ING Bank Śląski SA	10-04-2027	kredyt w rachunku bieżącym	50 000 000,00	14 544 212,77
			245 000 000,00	88 979 160,51

Łączna wartość naliczonych kosztów odsetek i prowizji od kredytów w 2025 roku wyniosła 4 376 354,14 zł (1 110 204,92 zł w 2024 roku).

Charakterystyka pozostałych instrumentów:

W ramach krótkoterminowych innych inwestycji wykazywano jednostki uczestnictwa w Funduszach i Subfunduszach Allianz, których wartość na 31 grudnia 2025 r. wyniosła 171 407,11 zł (koniec roku poprzedniego: 1 099 205,21 zł). Strata z tytułu wyceny jednostek uczestnictwa na koniec 2025 roku wyniosła 114 322,16 zł. W bieżącym okresie osiągnięto przychód ze sprzedaży części jednostek uczestnictwa w kwocie 1 000 000,00 zł (wartość sprzedanych jednostek wyniosła 813 475,94 zł).

2.

Przyjęte cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Ryzyko kredytowe – należności

Ryzyko kredytowe dotyczy tempa rotacji należności oraz prawdopodobieństwa ich ściągłości. Większość środków z tytułu sprzedaży otrzymywana jest w formie zaliczek, co w dużej mierze eliminuje możliwość powstania należności przeterminowanych. Można uznać zatem, że ryzyko kredytowe po stronie należności jest znikome.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko te dotyczy utraty możliwości bieżącego regulowania swoich zobowiązań. Spółka minimalizuje ww. ryzyko poprzez powiązanie terminów wpływów od nabywców z postępowaniem prac budowlanych, co umożliwi bieżącą akumulację środków na dominujące w strukturze wydatków koszty realizacji inwestycji. W celu zwiększenia płynności, Spółka korzysta z kredytów obrotowych. Dodatkowym źródłem finansowania są środki pochodzące z emisji obligacji dokonanej przez wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej spółkę zadaniową powołaną do tego celu.

Ryzyko walutowe

Ryzyko te wiąże się z możliwością utraty korzyści ze względu na niekorzystne z punktu widzenia Spółki wahania kursów walut. Ze względu na fakt, że Spółka osiąga przychody, ponosi wydatki i korzysta z kredytów niemal w 100% w polskich złotych, ryzyko to jest znikome.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko dotyczy sytuacji, gdy wartość przychodów bądź koszt obsługi zobowiązań zależne są od aktualnych stóp procentowych. Na dzień bilansowy, Spółka korzystała z kredytów bankowych oprocentowanych według zmiennej stopy opartej o WIBOR, a wartość wykazanego zadłużenia odsetkowego stanowiła jedynie około 5,6% sumy bilansowej. Ryzyko wynikające ze zmian procentowych jest więc bardzo ograniczone.

Ryzyko rynkowe instrumentów finansowych

Spółki Grupy Kapitałowej nie posiadają instrumentów finansowych narażonych na wahania cen rynkowych, zatem ryzyko to nie wpływa na ich działalność. Kapitałowe instrumenty finansowe (udzielone pożyczki) są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty (łącznie z naliczonymi odsetkami) z zachowaniem zasady ostrożności.