

Wybrane dane finansowe
Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

	Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025		Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Skonsolidowany rachunek zysków i strat				
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	504 377 907,10	119 035 662,02	483 260 242,73	112 276 437,60
Zysk (strata) ze sprzedaży	95 366 026,21	22 506 850,33	165 563 192,72	38 465 497,12
Przychody finansowe	10 334 280,92	2 438 941,03	15 632 482,37	3 631 913,57
Koszty finansowe	11 186 521,09	2 640 073,89	6 640 443,18	1 542 782,21
Zysk (strata) brutto	94 844 961,35	22 383 876,46	172 859 223,70	40 160 592,84
Zysk (strata) netto	77 651 369,77	18 326 104,45	142 281 432,77	33 056 417,63
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-171 335 263,25	-40 435 963,20	75 206 271,67	17 472 764,20
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	35 182 354,86	8 303 208,45	2 279 424,19	529 581,38
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	106 533 054,64	25 142 323,86	-25 798 228,36	-5 993 733,65
Skonsolidowany bilans				
Na dzień 31.12.2025				
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Na dzień 31.12.2024				
Aktywa trwałe, w tym:	115 599 465,32	27 349 815,53	187 246 255,14	43 820 794,56
Rzeczowe aktywa trwałe	38 411 234,08	9 087 759,74	35 961 340,74	8 415 946,81
Inwestycje długoterminowe	48 609 228,07	11 500 515,31	126 130 130,72	29 517 933,70
Aktywa obrotowe, w tym:	1 694 013 795,13	400 788 746,57	1 332 335 208,94	311 803 231,67
Zapasy	1 521 213 423,87	359 905 700,40	1 201 157 921,75	281 104 123,98
Należności krótkoterminowe	27 020 840,35	6 392 892,88	22 414 911,26	5 245 708,23
Inwestycje krótkoterminowe	145 114 349,69	34 332 777,27	107 164 010,26	25 079 337,76
Kapitał własny	1 120 847 652,31	265 182 684,44	1 073 094 965,19	251 133 855,65
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	688 760 614,63	162 954 696,25	446 481 505,38	104 489 001,96
Zobowiązania długoterminowe	220 836 861,98	52 248 056,87	36 750 377,08	8 600 603,11
Zobowiązania krótkoterminowe	181 481 583,32	42 936 944,50	109 773 837,18	25 690 109,33
Rozliczenia międzyokresowe	269 061 377,52	63 657 552,59	288 641 682,41	67 550 124,60

Wybrane jednostkowe dane finansowe Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

	Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025		Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Rachunek zysków i strat				
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	426 924 420,81	100 756 259,04	392 667 404,18	91 228 893,68
Zysk (strata) ze sprzedaży	81 730 681,50	19 288 842,04	137 755 720,27	32 004 953,36
Przychody finansowe	19 201 594,64	4 531 670,59	25 473 929,89	5 918 388,99
Koszty finansowe	7 280 512,74	1 718 236,75	2 469 674,48	573 782,46
Zysk (strata) brutto	94 688 222,74	22 346 885,38	158 578 456,51	36 842 724,90
Zysk (strata) netto	80 698 949,74	19 045 348,28	128 863 108,51	29 938 922,10
Rachunek przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(122 772 753,05)	(28 974 972,40)	53 416 228,72	12 410 257,13
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	41 672 543,65	9 834 924,87	15 047 108,88	3 495 913,03
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	53 436 922,90	12 611 376,12	(22 030 992,56)	(5 118 487,19)

	Na dzień 31.12.2025		Na dzień 31.12.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Bilans				
Aktywa trwałe, w tym:	109 249 838,62	25 847 549,77	180 248 291,58	42 183 077,83
Rzeczowe aktywa trwałe	37 932 053,34	8 974 389,79	35 312 553,17	8 264 112,61
Inwestycje długoterminowe	63 673 657,99	15 064 626,78	139 054 560,64	32 542 607,22
Aktywa obrotowe, w tym:	1 509 634 196,19	357 166 157,09	1 305 350 381,60	305 488 036,88
Zapasy	1 285 002 392,07	304 020 250,33	1 036 552 224,07	242 581 845,09
Należności krótkoterminowe	83 195 234,05	19 683 259,77	159 445 256,90	37 314 593,24
Inwestycje krótkoterminowe	140 769 706,72	33 304 873,00	107 942 800,04	25 261 596,08
Kapitał własny	1 183 388 400,91	279 979 274,83	1 132 588 133,82	265 056 900,03
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	435 495 633,90	103 034 432,04	353 010 539,36	82 614 214,69
Zobowiązania długoterminowe	14 814 281,22	3 504 928,48	12 545 301,28	2 935 946,94
Zobowiązania krótkoterminowe	167 943 268,52	39 733 898,44	59 721 095,33	13 976 385,52
Rozliczenia międzyokresowe	232 735 226,35	55 063 105,11	264 167 738,16	61 822 545,79

Powyższe dane finansowe za okresy zakończone 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

(1) poszczególne pozycje bilansu - według średniego kursu EUR ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2025 roku - 4,2267, na dzień 31 grudnia 2024 roku - 4,3042.

(2) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów EUR ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku - 4,2267, okresu od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku - 4,2730.

Komentarz dotyczący wyników i sytuacji finansowej Spółki oraz Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

W 2025 roku sytuacja finansowa Spółki i Grupy była stabilna. Zarówno Spółka jak i Grupa osiągnęły zysk netto w okolicach 80 mln zł, co było wynikiem dobrym, nie mniej niższym niż w roku 2024.

Podstawowym źródłem przychodów Spółki i Grupy, tak jak w poprzednich latach, była sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycjach zrealizowanych na rynku Trójmiejskim. Wartości przychodów netto ze sprzedaży produktów osiągnięte przez Spółkę i Grupę, były na poziomie niższym w porównaniu do roku poprzedniego, co wiązało się z niższą liczbą zawartych aktów notarialnych, przenoszących własność lokal na ich nabywców.

Głównymi kosztami związanymi z działalnością Spółki i Grupy były koszty usług obcych i zużycie materiałów, które są wprost proporcjonalne do skali realizowanych projektów mieszkaniowych. W 2025 roku, Spółka i Grupa kontynuowały realizację inwestycji rozpoczętych w roku poprzednim, rozpoczynając we wskazanym okresie realizację jednego projektu, etapu B inwestycji WITA 77.

Sumy bilansowe Spółki i Grupy wzrosły od końca 2024 roku. W związku z nakładami ponoszonymi na realizację inwestycji w toku oraz zakupem nowych gruntów, odnotowano przede wszystkim wzrost wartości zapasów, który był finansowany głównie przez wykorzystanie kredytów bankowych, zwiększenie salda zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, oraz pożyczki od podmiotów powiązanych.

W dniu 5 września 2025 roku, spółka zależna Invest Komfort Finance sp. z o.o. spłaciła całość zobowiązań z tytułu obligacji serii A, równocześnie przygotowując się do emisji obligacji serii B. Nowo ustanowiony program emisji zakłada pozyskanie do 300 mln zł finansowania w formie obligacji, które mogą być emitowane do 31 grudnia 2027 roku.

W ramach emisji obligacji serii B wyemitowano 100 tys. obligacji na okaziciela o jednostkowej wartości nominalnej 1 tys. zł i łącznej wartości nominalnej 100 mln zł, z oprocentowaniem ustalonym na bazie stawki WIBOR 6M, powiększonej o marżę 2,75 p.p. Od 12 grudnia 2025 r. obligacje serii B są notowane na rynku Catalyst.

Opis Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

Wykaz spółek zależnych od Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k., podlegających konsolidacji, wg stanu na dzień 31.12.2025 roku (wszystkie spółki, o ile nie wskazano inaczej, zajmowały się działalnością deweloperską):

Tempo Obsługa Nieruchomości Sp. z o.o.

Spółka Tempo Obsługa Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 20.08.2001 pod nr KRS 0000033909. Na dzień koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 99,8% udziałów i głosów. Przedmiotem działalności spółki jest administrowanie nieruchomościami oraz produkcja ciepła.

Pro Realizacja SA

Spółka Pro Realizacja SA z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 19.08.2009 pod nr KRS 0000335220. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Brabank Sp. z o.o. w likwidacji

Spółka Brabank Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.09.2013 pod nr KRS 0000478836. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów. W dniu 24.10.2019 zgromadzenie akcjonariuszy Spółki podjęła decyzję o jej likwidację, powołując na likwidatora p. Mieczysława Ciomka.

Brabank Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Spółka Brabank Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24.06.2014 pod nr KRS 0000514577. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 96,6% udziałów i głosów.

Smolna Sp. z o.o.

Spółka Smolna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.09.2013 pod nr KRS 0000477403. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Smolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Spółka Smolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 08.05.2015 pod nr KRS 0000557327. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów i głosów.

Śląska Sp. z o.o.

Spółka Śląska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.09.2013 pod nr KRS 0000477399. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Śląska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Spółka Śląska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.04.2015 pod nr KRS 0000553352. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów.

Cylkowskiego Sp. z o.o.

Spółka Cylkowskiego Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 28.04.2015 pod nr KRS 0000555489. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Cylkowskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Spółka Cylkowskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 07.05.2015 pod nr KRS 0000556762. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów i głosów.

Nowowiczińska Sp. z o.o.

Spółka Nowowiczińska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27.05.2015 pod nr KRS 0000560133. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Toruńska Sp. z o.o.

Spółka Toruńska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 10.10.2016 pod nr KRS 0000641343. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Spółka Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11.10.2016 pod nr KRS 0000641611. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów i głosów.

Invest Komfort Finance Sp. z o.o.

Spółka Invest Komfort Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 19.03.2019 pod nr KRS 0000777543. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów. Przedmiotem działalności spółki jest pozyskiwanie finansowania zewnętrznego, z przeznaczeniem na finansowanie działalności deweloperskiej spółek Grupy.

Oświadczenie Zarządu Spółki**Oświadczenie Zarządu Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k. do raportu rocznego**

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe oraz roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku wraz z danymi porównywalnymi sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wyniki finansowe, oraz że roczne sprawozdania z działalności Spółki i Grupy zawierają prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Równocześnie Zarząd Spółki oświadcza, że wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego i rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego i rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Mieczysław Ciomek – Prezes Zarządu

Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu

Michał Ciomek – Wiceprezes Zarządu

Adam Majchrzak – Wiceprezes Zarządu