

INVEST KOMFORT

Invest Komfort Spółka Akcyjna sp. k.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2025

Rachunek zysków i strat

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE PORÓWNAWCZYM		Za okres od 01.01 do 31.12.2025	Za okres od 01.01 do 31.12.2024
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:	504 377 907,10	483 260 242,73
	- od jednostek powiązanych	20 520,00	20 633,85
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	348 874 087,82	491 840 736,75
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	147 407 560,50	(25 239 793,57)
III.	Koszt wytw. produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	8 096 258,78	16 659 299,55
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	409 011 880,89	317 697 050,01
I.	Amortyzacja	3 115 027,89	2 957 188,79
II.	Zużycie materiałów i energii	37 925 718,44	42 275 181,04
III.	Usługi obce	310 243 657,50	216 792 098,37
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	5 080 923,47	4 925 010,95
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	20 458 964,15	15 543 514,24
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 585 680,70	4 341 533,85
	- emerytalne	1 868 686,95	1 427 845,82
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	20 841 163,99	17 846 590,88
VIII.	Wartość sprzedanych towarów	5 760 744,75	13 015 931,89
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	95 366 026,21	165 563 192,72
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	5 525 822,19	1 388 380,65
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	5 477,60
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 347 431,20	1 192 228,48
IV.	Inne przychody operacyjne	1 178 390,99	190 674,57
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	5 194 646,88	3 084 388,86
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	208 555,10	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	1,00
III.	Inne koszty operacyjne	4 986 091,78	3 084 387,86
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (C+D-E)	95 697 201,52	163 867 184,51
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	10 334 280,92	15 632 482,37
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II.	Odsetki, w tym:	9 918 384,69	13 746 519,07
	- od jednostek powiązanych	5 905 265,91	8 846 585,23
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	186 524,06	354 957,91
	- w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V.	Inne	229 372,17	1 531 005,39
H.	KOSZTY FINANSOWE	11 186 521,09	6 640 443,18
I.	Odsetki, w tym:	9 333 495,12	5 342 007,22
	- dla jednostek powiązanych	-	-
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	114 322,16	259 906,51
IV.	Inne	1 738 703,81	1 038 529,45

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE PORÓWNAWCZYM		Za okres od 01.01 do 31.12.2025	Za okres od 01.01 do 31.12.2024
I.	ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	-	-
J.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (F+G-H+/-I)	94 844 961,35	172 859 223,70
K.	ODPIS WARTOŚCI FIRMY	-	-
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	-	-
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
L.	ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	-	-
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
M.	ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	-	-
N.	Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	94 844 961,35	172 859 223,70
O.	PODATEK DOCHODOWY	17 193 591,58	30 577 790,93
P.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU	-	-
R.	ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	-	-
S.	Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	77 651 369,77	142 281 432,77

Bilans

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2025	31.12.2024
A.	AKTYWA TRWAŁE	115 599 465,32	187 246 255,14
I.	Wartości niematerialne i prawne	3 546 604,29	2 835 801,77
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
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.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
1.	Wartość firmy - jednostki zależne	-	-
2.	Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	38 411 234,08	35 961 340,74
1.	Środki trwałe	35 058 935,73	35 387 016,50
	a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)	821 745,52	821 745,52
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	27 868 739,37	28 737 322,69
	c) urządzenia techniczne i maszyny	1 543 784,54	1 735 213,07
	d) środki transportu	2 979 527,22	2 349 493,25
	e) inne środki trwałe	1 845 139,08	1 743 241,97
2.	Środki trwałe w budowie	3 352 298,35	574 324,24
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV.	Należności długoterminowe	74 269,52	59 269,52
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Od pozostałych jednostek	74 269,52	59 269,52
V.	Inwestycje długoterminowe	48 609 228,07	126 130 130,72
1.	Nieruchomości	19 094 526,12	4 863 000,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	29 514 701,95	121 267 130,72
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	50 000,00	100 300 000,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	50 000,00	100 300 000,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	6 671 252,00	-
	- udziały lub akcje	6 671 252,00	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	d) w pozostałych jednostkach	22 793 449,95	20 967 130,72
	- udziały lub akcje	-	-

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2025	31.12.2024
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	22 793 449,95	20 967 130,72
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 958 129,36	22 259 712,39
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 942 637,69	22 259 712,39
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	15 491,67	-
B.	AKTYWA OBROTOWE	1 694 013 795,13	1 332 335 208,94
I.	Zapasy	1 521 213 423,87	1 201 157 921,75
1.	Materiały	19 525,16	19 525,16
2.	Półprodukty i produkty w toku	671 761 488,26	414 965 042,83
3.	Produkty gotowe	133 195 812,75	252 127 133,86
4.	Towary	693 510 574,66	519 036 151,26
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	22 726 023,04	15 010 068,64
II.	Należności krótkoterminowe	27 020 840,35	22 414 911,26
1.	Należności od jednostek powiązanych	90 368,37	18 941,14
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	90 368,37	18 941,14
	- do 12 miesięcy	90 368,37	18 941,14
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	Należności od pozostałych jednostek	26 930 471,98	22 395 970,12
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 430 624,54	14 179 005,48
	- do 12 miesięcy	6 430 624,54	14 179 005,48
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.	20 031 570,81	7 743 947,36
	c) inne	468 276,63	473 017,28
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	145 114 349,69	107 164 010,26
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	144 942 942,58	106 064 805,05
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	68 750 000,00	50 000,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	68 750 000,00	50 000,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	21 820 601,68	22 022 610,40
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	21 820 601,68	22 022 610,40

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2025	31.12.2024
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	54 372 340,90	83 992 194,65
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 572 349,98	13 325 347,44
	- inne środki pieniężne	43 799 990,92	70 666 847,21
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	171 407,11	1 099 205,21
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	665 181,22	1 598 365,67
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-
D.	Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM		1 809 613 260,45	1 519 581 464,08

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASywa			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2025	31.12.2024
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 120 847 652,31	1 073 094 965,19
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	80 010 000,00	80 010 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	938 763 185,76	832 422 308,31
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-
	- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	-	-
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	24 423 096,78	18 381 224,11
VII.	Zysk (strata) netto	77 651 369,77	142 281 432,77
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B.	KAPITAŁ MNIejszości	4 993,51	4 993,51
C.	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
I.	Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	-
II.	Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
D.	ZOBOWIĄZANIA I REZERwy NA ZOBOWIĄZANIA	688 760 614,63	446 481 505,38
I.	Rezerwy na zobowiązania	17 380 791,81	11 315 608,71
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 088 357,00	3 906 253,12
2.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	3 656 743,50	2 812 409,60
	- długoterminowe	1 262 708,00	1 037 107,00
	- krótkoterminowe	2 394 035,50	1 775 302,60
3.	Pozostałe rezerwy	8 635 691,31	4 596 945,99
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	8 635 691,31	4 596 945,99
II.	Zobowiązania długoterminowe	220 836 861,98	36 750 377,08
1.	Wobec jednostek powiązanych	104 365 159,62	19 800 000,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	116 471 702,36	16 950 377,08
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	98 649 127,25	-

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2025	31.12.2024
	c) inne zobowiązania finansowe	1 386 533,37	1 052 970,46
	d) zobowiązania wekslowe	-	-
	e) inne	16 436 041,74	15 897 406,62
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	181 481 583,32	109 773 837,18
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	378 251,33	345 299,91
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	378 251,33	345 299,91
	- do 12 miesięcy	378 251,33	345 299,91
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	180 681 492,02	109 253 639,43
	a) kredyty i pożyczki	88 979 160,51	547,94
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 953 287,67	41 984 793,24
	c) inne zobowiązania finansowe	680 139,51	593 439,86
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	40 557 523,49	22 422 713,88
	- do 12 miesięcy	40 557 523,49	22 369 747,38
	- powyżej 12 miesięcy	-	52 966,50
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	43 806 216,49	39 571 783,97
	f) zobowiązania wekslowe	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadcz.	1 766 822,26	2 758 362,50
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,50	10 438,00
	i) inne	2 938 341,59	1 911 560,04
4.	Fundusze specjalne	421 839,97	174 897,84
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	269 061 377,52	288 641 682,41
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	269 061 377,52	288 641 682,41
	- długoterminowe	209 751 499,99	65 425 541,62
	- krótkoterminowe	59 309 877,53	223 216 140,79
	PASYWA RAZEM	1 809 613 260,45	1 519 581 464,08

Rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)		Za okres od 01.01 do 31.12.2025	Za okres od 01.01 do 31.12.2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	77 651 369,77	142 281 432,77
II.	Korekty razem	(248 986 633,02)	(67 075 161,10)
1.	Zyski (straty) mniejszości	-	-
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3.	Amortyzacja	3 115 027,89	2 957 188,79
4.	Odpisy wartości firmy	-	-
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	890 874,50	(7 197 747,15)
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(2 901 958,00)	(687 477,67)
9.	Zmiana stanu rezerw	6 065 183,10	2 425 837,65
10.	Zmiana stanu zapasów	(338 287 028,24)	(76 107 618,57)
11.	Zmiana stanu należności	(4 620 929,09)	(19 284 495,91)
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	108 097 734,23	51 508 906,00
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(21 345 537,41)	(20 697 354,79)
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-	7 600,55
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(171 335 263,25)	75 206 271,67
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	155 791 875,16	70 921 825,80
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	210 756,10	0
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	6 619 000,00	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	148 962 119,06	70 921 825,80
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	140 505 265,91	62 647 563,57
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	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	5 250 000,00	3 750 000,00
	- odsetki	2 206 853,15	1 124 262,23
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II.	Wydatki	120 609 520,30	68 642 401,61
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 738 268,30	7 342 401,61
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	109 871 252,00	61 300 000,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	103 050 000,00	61 300 000,00
b)	w pozostałych jednostkach:	6 821 252,00	-
	- nabycie aktywów finansowych	6 671 252,00	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	150 000,00	-
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne	6 000 000,00	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	35 182 354,86	2 279 424,19
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	454 808 933,59	-
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)		Za okres od 01.01 do 31.12.2025	Za okres od 01.01 do 31.12.2024
2.	Kredyty i pożyczki	354 808 933,59	-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 000 000,00	-
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
II.	Wydatki	348 275 878,95	25 798 228,36
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
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	-	-
4.	Spląty kredytów i pożyczek	265 831 956,64	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	41 000 000,00	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 117 192,89	1 031 094,57
8.	Odsetki	8 597 111,27	4 936 447,22
9.	Inne wydatki finansowe	1 830 935,50	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	106 533 054,64	(25 798 228,36)
D.	Przepływy pieniężne netto razem	(29 619 853,75)	51 687 467,50
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(29 619 853,75)	51 687 467,50
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	83 992 194,65	32 304 727,15
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	54 372 340,90	83 992 194,65
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	42 605 706,42	35 648 992,77

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane 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)	1 073 094 965,19	950 636 618,44
- korekty błędów	-	-
IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	1 073 094 965,19	950 636 618,44
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	80 010 000,00	80 010 000,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	80 010 000,00	80 010 000,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	832 422 308,31	738 348 605,27
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	106 340 877,45	94 080 351,53
a) zwiększenie (z tytułu)	106 340 877,45	94 080 351,53
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- podziału zysku (ustawowo)	-	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	106 340 877,45	94 073 703,04
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- pokrycia straty	-	-
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	938 763 185,76	832 422 308,31
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zbycia środków trwałych	-	-
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	160 662 656,88	132 278 013,17
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	160 662 656,88	132 278 013,17
- korekty błędów	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	160 662 656,88	132 278 013,17
a) zwiększenie (z tytułu)	-	7 600,55
korekta dotyczy wyłączenie marż z lat poprzemich	-	7 600,55
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	136 239 560,10	113 904 389,61
wypłata dywidendy	29 898 682,65	19 830 686,57
przeniesienie na kapitał zapasowy	106 340 877,45	94 073 703,04
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	24 423 096,78	18 381 224,11
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów	-	-

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Za okres od 01.01 do 31.12.2025	Za okres od 01.01 do 31.12.2024
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	24 423 096,78	18 381 224,11
9. Wynik netto	77 651 369,77	142 281 432,77
a) zysk netto	77 651 369,77	142 281 432,77
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 120 847 652,31	1 073 094 965,19
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 090 847 652,31	1 043 094 965,19

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
GRUPY KAPITAŁOWEJ INVEST KOMFORT
SPÓŁKA AKCYJNA SP.K.
na dzień 31.12.2025 r.

I

1.

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

Jednostką dominującą w grupie kapitałowej jest INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWA. Struktura kapitału podstawowego jednostki dominującej:

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

W porównaniu z rokiem poprzednim struktura kapitału oraz wspólnicy nie ulegli zmianie.

Wykaz spółek powiązanych:

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 (wcześniej w rejestrze RHB). Na dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 99,8% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 2.300.000 zł i dzielił się na 2.300 udziałów po 1.000 zł każdy. Przedmiotem działalności spółki było administrowanie nieruchomościami (głównie świadczenie usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych) 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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 100.000 zł.

Krasickiego Sp. z o.o. w likwidacji

Spółka Krasickiego Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.09.2013 pod nr KRS 0000478825. W dniu 24.10.2019 zgromadzenie akcjonariuszy Spółki podjęła decyzję o jej likwidację, powołując na likwidatora p. Mieczysława Ciomka.

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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 5.000 zł. 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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 96,6% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 300 000 zł.

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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 5.000 zł.

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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 300.000 zł.

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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 20.000 zł.

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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 300.000 zł.

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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 20.000 zł.

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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 300.000 zł.

Nowowiczlińska Sp. z o.o.

Spółka Nowowiczlińska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27.05.2015 pod nr KRS 0000560133. Na dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 20.000 zł.

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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 20.000 zł.

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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 300.000 zł.

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 dzień 31.12.2025 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 20.000 zł.

Invest Komfort SA

Spółka Invest SA z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 16.02.2010 pod nr KRS 0000348961. Na dzień 31.12.2025 dominującym podmiotem w Spółce był Baltis Investment SA, który posiadał 100% kapitału Spółki.

Baltis Investment SA

Spółka Baltis Investment SA z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23.11.2016 pod nr KRS 0000647091. Na dzień 31.12.2025 Spółka ta była podmiotem dominującym w Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. K. i posiadała udziały w Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. w wysokości 79.999.999 zł.

Porta KMI Poland SA

Spółka Porta KMI Poland SA z siedzibą w Bolszewie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 04.05.2020 pod nr KRS 0000838758. Spółka powstała z przekształcenia spółki Porta KMI Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa. Kapitał zakładowy spółki wynosi 125.704.899 zł. Na dzień 31.12.2025 dominującym podmiotem w Spółce był Baltis Investment SA.

Property 3M Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Spółka Property 3M Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30.12.2015 pod nr KRS 0000594499. Na dzień 31.12.2025 dominującym podmiotem w Spółce był Baltis Investment SA.

Property 3M Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.

Spółka Property 3M Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30.12.2015 pod nr KRS 0000594872. Na dzień 31.12.2025 dominującym podmiotem z Spółce był Baltis Investment SA.

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

Nie dotyczy. Wszystkie z konsolidowanych podmiotów były tworzone lub nabywane na warunkach nie skutkujących powstaniem wartości firmy.

3.

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

Nie dotyczy

4.

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

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy.

5.

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

Nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

6.

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	2 816 558,92	0,00	2 144 808,57	4 961 367,49
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	4 398 942,52	0,00	1 888 592,29	6 287 534,81
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	2 125 565,72	0,00	0,00	2 125 565,72
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	2 740 930,52	0,00	0,00	2 740 930,52
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	2 419 292,32	0,00	839 889,24	3 259 181,56
Zwiększenia	0,00	0,00	640 738,60	0,00	1 839 156,61	2 479 895,21
Nabycie	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	2 816 558,92	0,00	2 144 808,57	4 961 367,49
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	1 843 207,00	0,00	0,00	1 843 207,00
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	2 125 565,72	0,00	0,00	2 125 565,72
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	Pozostale środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	859 508,04	34 669 552,10	5 535 066,45	6 183 440,43	5 290 293,98	574 324,24	0,00	53 112 185,24
Zwiększenia	0,00	0,00	206 884,39	1 537 455,45	427 242,48	2 777 974,11	0,00	4 949 556,43
Nabycie	0,00	0,00	206 884,39	1 537 455,45	427 242,48	2 777 974,11	0,00	4 949 556,43
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	285 166,10	164 798,69	0,00	0,00	979 975,49
Sprzedaż	0,00	0,00	530 010,70	285 166,10	147 498,69	0,00	0,00	962 675,49
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	859 508,04	34 669 552,10	5 211 940,14	7 435 729,78	5 552 737,77	3 352 298,35	0,00	57 081 766,18
Umorzenie na początek okresu	37 762,52	5 932 229,41	3 799 853,38	3 833 947,18	3 547 052,01	0,00	0,00	17 150 844,50
Zwiększenia	0,00	868 583,32	398 312,92	907 421,48	325 345,37	0,00	0,00	2 499 663,09
Amortyzacja roku	0,00	868 583,32	398 312,92	907 421,48	325 345,37	0,00	0,00	2 499 663,09
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	285 166,10	164 798,69	0,00	0,00	979 975,49
Sprzedaż	0,00	0,00	530 010,70	285 166,10	147 498,69	0,00	0,00	962 675,49
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	6 800 812,73	3 668 155,60	4 456 202,56	3 707 598,69	0,00	0,00	18 670 532,10
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	821 745,52	27 868 739,37	1 543 784,54	2 979 527,22	1 845 139,08	3 352 298,35	0,00	38 411 234,08

• 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	764 440,05	30 391 873,72	3 773 075,01	5 235 661,06	4 586 567,43	2 879 387,44	0,00	47 631 004,71
Zwiększenia	95 067,99	4 706 859,88	1 765 721,44	1 056 134,57	1 321 420,03	2 718 293,25	0,00	11 663 497,16
Nabycie	0,00	0,00	1 442 098,88	868 181,57	971 652,81	2 718 293,25	0,00	6 000 226,51
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	429 181,50	3 730,00	108 355,20	617 693,48	5 023 356,45	0,00	6 182 316,63
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	3 730,00	0,00	967,48	0,00	0,00	17 197,48
Transfery	0,00	416 681,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	416 681,50
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	859 508,04	34 669 552,10	5 535 066,45	6 183 440,43	5 290 293,98	574 324,24	0,00	53 112 185,24
Umorzenie na początek okresu	37 762,52	5 239 303,53	3 363 872,04	3 125 794,05	3 726 140,73	0,00	0,00	15 492 872,87
Zwiększenia	0,00	837 399,81	439 711,34	816 508,33	337 738,59	0,00	0,00	2 431 358,07
Amortyzacja roku	0,00	837 399,81	439 711,34	816 508,33	337 738,59	0,00	0,00	2 431 358,07
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	144 473,93	3 730,00	108 355,20	516 827,31	0,00	0,00	773 386,44
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	3 730,00	0,00	75 760,65	0,00	0,00	83 334,41
Transfery	0,00	140 630,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140 630,17
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	5 932 229,41	3 799 853,38	3 833 947,18	3 547 052,01	0,00	0,00	17 150 844,50
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	821 745,52	28 737 322,69	1 735 213,07	2 349 493,25	1 743 241,97	574 324,24	0,00	35 961 340,74

Szczegółowy zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa fin. j.powiązane	Aktywa fin. j.pozostale	Aktywa fin. j.p inne	Razem
Wartość na początek okresu	4 863 000,00	0,00	100 300 000,00	20 967 130,72	0,00	126 130 130,72
Zwiększenia	21 269 837,32	0,00	50 000,00	22 793 449,95	6 671 252,00	50 784 539,27
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	50 000,00	21 422 610,40	0,00	39 704 136,52
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	100 300 000,00	20 967 130,72	0,00	128 305 441,92
Splata pożyczek	0,00	0,00	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Sprzedaż / Splata odsetek	7 038 311,20	0,00	0,00	0,00	0,00	7 038 311,20
Transfery	0,00	0,00	100 300 000,00	15 967 130,72	0,00	116 267 130,72
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	19 094 526,12	0,00	50 000,00	22 793 449,95	6 671 252,00	48 609 228,07

Transfery dotyczyły przeniesienia pożyczek z/do części długoterminowej.

- Dane porównawcze

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa fin. j.powiązane	Aktywa fin. j.pozostale	Inne inwestycje	Razem
Wartość na początek okresu	4 000 000,00	0,00	50 000,00	23 980 779,09	0,00	28 030 779,09
Zwiększenia	863 000,00	0,00	154 100 000,00	0,00	0,00	154 963 000,00
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	61 300 000,00	0,00	0,00	61 300 000,00
Nabycie / Naliczone odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	276 051,33	0,00	92 800 000,00	0,00	0,00	93 076 051,33
Aktualizacja wartości	586 948,67	0,00	0,00	0,00	0,00	586 948,67
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	53 850 000,00	3 013 648,37	0,00	56 863 648,37
Splata pożyczek	0,00	0,00	53 800 000,00	3 013 648,37	0,00	56 813 648,37
Sprzedaż / Splata odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00
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	4 863 000,00	0,00	100 300 000,00	20 967 130,72	0,00	126 130 130,72

7.

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

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

Nie wystąpiły przesłanki powodujące konieczność obejmowania innych aktywów trwałych odpisami aktualizującymi wartość.

8.

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

Nie dotyczy.

9.

Wartość gruntów użytkowanych wieczystie przez jednostki powiązane.

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Grunty użytkowane wieczystie	447 203 217,57	260 044 432,97

W ramach środków trwałych własnych wartość bilansowa gruntów użytkowanych wieczystie wynosiła na 31 grudnia 2025 r. 0,00 zł. Wszystkie grunty użytkowane wieczystie w ramach środków trwałych własnych zostały przekształcone we własność.

Przedstawiona w powyższej tabeli wartość gruntów użytkowanych wieczystie ujęta jest w ramach towarów, na cele deweloperskie lub handlowe.

Spółki z Grupy nie posiadają zobowiązań wobec budżetu państwa z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

10.

Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane 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

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

11.

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.

12.

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	3 906 253,12	1 182 103,88	0,00	0,00	0,00	5 088 357,00
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	4 596 945,99	4 202 820,25	0,00	-164 074,93	0,00	8 635 691,31
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	4 596 945,99	4 202 820,25	0,00	-164 074,93	0,00	8 635 691,31
Razem rezerwy	11 315 608,71	6 229 258,03	0,00	-164 074,93	0,00	17 380 791,81

Pozostałe rezerwy wynikają w większości ze spodziewanych dodatkowych obciążeń z tytułu użytkowania wieczystego, renty planistycznej, które ulegają zmianie lub powstają w związku z inwestycjami prowadzonymi przez Grupę.

- Dane porównawcze

	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Różnice kursowe z przeliczenia	Razem
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 782 843,57	131 390,55	0,00	-7 981,00	0,00	3 906 253,12
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
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	3 145 145,99	1 476 046,00	0,00	-24 246,00	0,00	4 596 945,99
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	3 145 145,99	1 476 046,00	0,00	-24 246,00	0,00	4 596 945,99
Razem rezerwy	8 889 771,06	2 971 872,15	-513 807,50	-32 227,00	0,00	11 315 608,71

13.

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	1 741 575,59	2 531 082,74
Utworzenie	4 935 855,57	467 552,38
Rozwiązanie (-)	353 491,45	628 057,09
Wykorzystanie (-)	0,00	629 002,44
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	6 323 939,71	1 741 575,59

14.

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	104 365 159,62	0,00	0,00	104 365 159,62
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	104 779 552,52	4 920 694,24	6 771 455,60	116 471 702,36
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	98 649 127,25	0,00	0,00	98 649 127,25
Inne zobowiązania finansowe	1 386 533,37	0,00	0,00	1 386 533,37
Inne	4 743 891,90	4 920 694,24	6 771 455,60	16 436 041,74
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe ogółem	209 144 712,14	4 920 694,24	6 771 455,60	220 836 861,98

Inne zobowiązania finansowe dotyczyły zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego.

Inne to zobowiązania wynikające z kaucji gwarancyjnych uzyskanych od kontrahentów.

- 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	19 800 000,00	0,00	0,00	19 800 000,00
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	9 267 289,03	5 369 335,81	2 313 752,24	16 950 377,08
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
Inne	8 313 787,68	5 269 866,70	2 313 752,24	15 897 406,62
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe ogółem	29 067 289,03	5 369 335,81	2 313 752,24	36 750 377,08

15.

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:

- nieruchomości położonej w Gdyni, o łącznej powierzchni 1,1809 HA stanowiącej własność Spółki Powiązanej 1,
- nieruchomości położonej w Gdyni, o łącznej powierzchni 0,5955 HA stanowiącej własność Spółki,
- 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:

- a) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Gdańsku, przysługującemu Spółce Powiązanej 2,
- b) nieruchomości w Gdyni, stanowiącej własność Spółki Powiązanej 3,
- c) działkach położonych w Gdyni, stanowiących własność Spółki.

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

- a) zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy KB/39/2022 z dnia 20 września 2022 roku - 1 685 198,79 zł,
- b) 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,
- c) zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy nr UD/2023/18 z dnia 12 października 2023 roku - 3 653 364,47 zł,
- d) zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy nr UD/2023/19 z dnia 12 października 2023 roku - 3 374 288,52 zł,
- e) 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.

16.

Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazane w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku tych jednostek oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące wszelkich zobowiązań w zakresie emerytur i podobnych świadczeń.

	31.12.2025	31.12.2024
Wobec jednostek powiązanych	150 000 000,00	61 500 000,00
Poręczenia	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.

17.

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

- Rozliczenia międzyokresowe czynne (aktywa):

	31.12.2025	31.12.2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 958 129,36	22 259 712,39
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 942 637,69	22 259 712,39
Inne rozliczenia międzyokresowe	15 491,67	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	665 181,22	1 598 365,67
Ubezpieczenia	348 192,54	474 092,70
Prenumeraty	24 211,83	18 968,21
Programy komputerowe nie stanowiące praw majątkowych	709,12	144 689,50
Reklama, targi w przyszłych okresach	0,00	0,00
Materiały marketingowe bezpłatne	0,00	0,00

Poreczenia kredytów	46 189,52	452 056,84
Koszty eksploatacji lokali	3 656,66	6 808,68
Inne	242 221,55	501 749,74

- **Bierne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)**

	31.12.2025	31.12.2024
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	209 751 499,99	65 425 541,62
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Pozostałe tytuły	209 751 499,99	65 425 541,62
Koszty napraw gwarancyjnych (powyżej 12 miesięcy)	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	59 309 877,53	223 216 140,79
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Pozostałe tytuły	122 494,80	12 249 082,93
Wpłaty otrzymane na przyszłe dostawy	59 187 382,73	210 967 057,86
Koszty napraw gwarancyjnych	0,00	0,00
Przedłużenie gwarancji	0,00	0,00
Ryczałt serwisowy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	269 061 377,52	288 641 682,41

Bierne rozliczenia międzyokresowe obejmują wpłaty na poczet zakupu lokali.

18.

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

Nie występują składniki aktywów lub pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu, poza zobowiązaniami/należnościami finansowymi (pożyczki udzielone, kredyty, leasingi) oraz rozliczeniami międzyokresowymi. Powyższe przedstawiono kompleksowo w osobnych punktach.

19.

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

- istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- 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,
- 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.

20.

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

II

1.

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

Nie dotyczy.

III

1.

Struktura rzeczowa sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów	348 869 325,49	491 840 736,75
Przychody netto ze sprzedaży towarów	8 096 258,78	16 659 299,55
Przychody netto ze sprzedaży razem	356 965 584,27	508 500 036,30

Struktura terytorialna sprzedaży

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów	348 869 325,49	491 840 736,75
Kraj	348 869 325,49	491 840 736,75
Zagranica	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów	8 096 258,78	16 659 299,55
Kraj	8 096 258,78	16 659 299,55
Zagranica	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży razem	356 965 584,27	508 500 036,30

2.

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie dotyczy

3.

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

	31.12.2025	31.12.2024
Zapasy	1 521 706 176,58	1 202 959 523,98
Materiały	19 525,16	19 525,16
Półprodukty i produkty w toku	671 761 488,26	414 965 042,82
Produkty gotowe	133 195 812,75	253 436 163,38
Towary	693 510 574,66	519 036 151,27
Zaliczki na dostawy	23 218 775,75	15 502 641,35
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	492 752,71	1 801 602,23
Wartość bilansowa netto zapasów	1 521 213 423,87	1 201 157 921,75

Odpisy oraz marża w zapasach w kwocie 109 657 686,67 zł skorygowały stan zapasów na koniec 2025 roku.

4.

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

Nie dotyczy

5.

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

Rozliczenie ujęto w części xml sprawozdania finansowego, jako sumę kalkulacji podatkowych poszczególnych spółek z grupy skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne. Grupa kapitałowa nie jest grupą podatkową i nie jest płatnikiem podatku dochodowego. Spółki w ramach Grupy kapitałowej rozliczają się z CIT indywidualnie.

6.

Specyfikacja kosztów rodzajowych oraz dane o koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby – zgodnie z RZiS.

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
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 następny	5 000 000,00	8 000 000,00

10.

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

Nie wystąpiły przychody lub koszty o nadzwyczajnej wartości.

IV

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

V

Informacje o połączeniu w okresie sprawozdawczym.

Nie dotyczy.

VI

1.

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

Nie dotyczy.

2.

Struktura środków pieniężnych:

	31.12.2025	31.12.2024
Inne środki pieniężne	43 799 990,92	70 666 847,21
Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Środki pieniężne w banku	10 556 208,26	13 299 478,85
<i>Rachunki bieżące</i>	10 143 796,27	13 069 755,16
<i>Rachunki o ograniczonym dysponowaniu</i>	412 411,99	229 723,69
<i>w tym: środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT</i>	59 651,36	116 173,28
Środki pieniężne w kasie	16 141,72	25 868,59
Korekta o różnice kursowe z wyceny bilansowej	0,00	0,00
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 372 340,90	83 992 194,65

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	8 597 111,27	5 135 529,61
Otrzymane dywidendy	0,00	-19 120,03
Otrzymane odsetki od pożyczek	-8 112 119,06	-10 246 270,99
Odsetki od aktywów finansowych naliczone, nie zapłacone	-724 310,51	-2 247 819,24
Odsetki od zobowiązań finansowych naliczone, nie zapłacone	1 130 192,80	179 933,50
Inne tytuły	0,00	0,00
Razem odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	890 874,50	-7 197 747,15

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	-592 426,27
Razem zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 901 958,00	-687 477,67

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	-4 620 929,09	-19 284 495,91
Razem zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-4 620 929,09	-19 284 495,91

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

	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	-99 297 621,68	0,00
- korekta o wykup dłużnych papierów wartościowych	41 000 000,00	0,00
- korekta o zmianę stanu pożyczek i poręczeń	-88 978 612,57	0,00
- inne korekty	0,00	-470,75
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	255 794 231,04	50 478 282,18
Razem zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	108 097 734,23	51 508 906,00

3.

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

Nie dotyczy.

4.

Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości.

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

5.

Przebieg zatrudnienia w roku obrotowym.

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zarząd	1,00	1,00
Pracownicy umysłowi	156,00	134,20
Pracownicy fizyczni	0,00	0,00
Razem	157,00	135,20

6.

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

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

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zarząd Spółki	1 376 400,00	1 014 000,00
Rada Nadzorcza	0,00	0,00
Razem wynagrodzenia	1 376 400,00	1 014 000,00

7.

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

	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

Zarząd komplementariusza, który jest uprawniony do prowadzenia spraw Jednostki dominującej nie pobiera wynagrodzenia bezpośrednio z Jednostki dominującej.

8.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za.

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy o biegłych rewidentach	49 000,00	49 000,00
Inne usługi atestacyjne	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
Wynagrodzenie biegłego rewidenta	49 000,00	49 000,00

Dotyczy tylko badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9.

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.

Przedstawiono w punkcie I.3.

VII

Inne informacje niż wymienione powyżej istotne dla oceny sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych, należy ujawnić te informacje.

Poza przedstawionymi w punkcie I.4. nie stwierdzono innych istotnych.

VIII

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

Property 3m Sp. z o.o.	21-08-2017	31-07-2027	linia pożyczka	60 000,00	50 000,00
------------------------	------------	------------	----------------	-----------	-----------

Krótkoterminowe pożyczki udzielone – powiązane

Property 3m Sp. z o.o. Sp. K	01-02-2016	30-06-2026	linia pożyczkowa	140 000 000,00	68 750 000,00
------------------------------	------------	------------	------------------	----------------	---------------

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	103 050 000,00	6 150 000,00
spłacone w okresie	134 600 000,00	5 250 000,00
przychody odsetkowe	5 905 265,91	2 931 163,66
odsetki i prowizje zapłacone	5 905 265,91	2 206 853,15

Pożyczki otrzymane:	Powiązani	Pozostali
zaciągnięte w okresie	0,00	0,00
spłacone 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
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 2024 roku wyniosła 4 373 082,90 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).

Obligacje:

5 września 2025 roku, Spółka Invest Komfort Finance 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.

W bilansie zobowiązanie z tytułu obligacji wyceniono w skorygowanej cenie nabycia (zamortyzowanym koszcie

2.

Przyjęte cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Ryzyko kredytowe – należności

Ryzyko kredytowe dotyczy tempa rotacji należności oraz prawdopodobieństwa ich ściągальności. 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. Spółki Grupy Kapitałowej minimalizują ww. ryzyko poprzez powiązanie terminów wpływów od nabywców z postępowaniem prac budowlanych, co umożliwia bieżącą akumulację środków na dominujące w strukturze wydatków koszty realizacji inwestycji. W celu zwiększenia płynności, Spółka dominująca 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 Spółek Grupy Kapitałowej wahania kursów walut. Ze względu na fakt, że osiągnięte przychody, ponoszone wydatki oraz korzystanie z kredytów niemal w 100% w polskich złotych, ryzyko to jest nieistotne.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko dotyczy sytuacji, gdy wartość przychodów bądź koszt obsługi zobowiązań zależne są od aktualnych stóp procentowych. Na dzień bilansowy, Spółki Grupy Kapitałowej korzystały z kredytów bankowych oprocentowanych oraz pożyczki według zmiennej stopy opartej o WIBOR, a wartość wykazanego zadłużenia odsetkowego stanowiła jedynie około 13,4% 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 jej działalność. Kapitałowe instrumenty finansowe (udzielone pożyczki) są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty (łącznie z naliczonymi odsetkami) z zachowaniem zasady ostrożności.