

INVEST KOMFORT

Invest Komfort Finance sp. z o.o.

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:	(4 762,33)	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów	(4 762,33)	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	99 971,14	82 284,49
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	97 946,84	79 454,34
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 024,30	2 830,15
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
- emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(104 733,47)	(82 284,49)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	(104 733,47)	(82 284,49)
G. PRZYCHODY FINANSOWE	5 627 022,24	4 434 113,02
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- 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:	5 627 022,24	4 434 113,02
- od jednostek powiązanych	5 627 022,24	4 434 113,02
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	5 235 804,94	4 131 198,55
I. Odsetki, w tym:	5 235 804,94	4 131 198,55
- dla jednostek powiązanych	452 698,36	184 500,00
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	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	286 483,83	220 629,98
J. PODATEK DOCHODOWY	153 623,82	22 893,00

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01. do 31.12.2025	Za okres od 01.01. do 31.12.2024
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	132 860,01	197 736,98

Bilans

AKTYWA	Na dzień 31.12.2025 roku	Na dzień 31.12.2024 roku
A. AKTYWA TRWAŁE	99 738 155,03	89 761,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	15 000,00	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	15 000,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	99 660 000,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	99 660 000,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	99 660 000,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	99 660 000,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	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	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	63 155,03	89 761,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47 663,36	89 761,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	15 491,67	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	2 945 842,17	43 973 984,40
I. Zapasy	0,00	0,00

AKTYWA	Na dzień 31.12.2025 roku	Na dzień 31.12.2024 roku
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	125 430,43	35 926,00
1. Należności od jednostek powiązanych	11 249,43	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	11 249,43	0,00
- do 12 miesięcy	11 249,43	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	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	114 181,00	35 926,00
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) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	114 181,00	35 926,00
c) inne	0,00	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 810 161,74	43 938 058,40
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 810 161,74	43 938 058,40
a) w jednostkach powiązanych	2 556 557,58	43 926 986,02
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	2 556 557,58	43 926 986,02
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	253 604,16	11 072,38
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	253 604,16	11 072,38
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 250,00	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM :	102 683 997,20	44 063 745,40

PASYWA	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 31.12.2024 roku
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 871 385,62	1 738 525,61
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	20 000,00	20 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 718 525,61	1 520 788,63
- 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	132 860,01	197 736,98
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	100 812 611,58	42 325 219,79
I. Rezerwy na zobowiązania	254 690,18	134 255,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	230 090,18	121 709,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	24 600,00	12 546,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	24 600,00	12 546,00
II. Zobowiązania długoterminowe	98 349 127,25	0,00
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	98 349 127,25	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	98 349 127,25	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 963 804,55	42 032 412,71
1. Wobec jednostek powiązanych	4 366,88	47 619,47
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 366,88	47 619,47
- do 12 miesięcy	4 366,88	47 619,47
- 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	1 959 437,67	41 984 793,24
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 953 287,67	41 984 793,24
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 150,00	0,00
- do 12 miesięcy	6 150,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
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	0,00	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	244 989,60	158 552,08
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	244 989,60	158 552,08
- długoterminowe	122 494,80	0,00
- krótkoterminowe	122 494,80	158 552,08
PASYWA RAZEM :	102 683 997,20	44 063 745,40

Rachunek przepływów pieniężnych

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:	(4 762,33)	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów	(4 762,33)	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	99 971,14	82 284,49
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	97 946,84	79 454,34
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 024,30	2 830,15
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
- emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(104 733,47)	(82 284,49)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	(104 733,47)	(82 284,49)
G. PRZYCHODY FINANSOWE	5 627 022,24	4 434 113,02
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- 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:	5 627 022,24	4 434 113,02
- od jednostek powiązanych	5 627 022,24	4 434 113,02
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	5 235 804,94	4 131 198,55
I. Odsetki, w tym:	5 235 804,94	4 131 198,55
- dla jednostek powiązanych	452 698,36	184 500,00
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	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01. do 31.12.2025	Za okres od 01.01. do 31.12.2024
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	286 483,83	220 629,98
J. PODATEK DOCHODOWY	153 623,82	22 893,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	132 860,01	197 736,98

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)	1 738 525,61	1 540 788,63
- 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	1 738 525,61	1 540 788,63
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	20 000,00	20 000,00
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	20 000,00	20 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	1 520 788,63	1 200 428,69
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	197 736,98	320 359,94
a) zwiększenie (z tytułu)	197 736,98	320 359,94
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	197 736,98	320 359,94
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	1 718 525,61	1 520 788,63
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	197 736,98	320 359,94
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	197 736,98	320 359,94
- 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	197 736,98	320 359,94
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	197 736,98	320 359,94
podział zysku z lat ubiegłych	197 736,98	320 359,94
pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	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
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
pokrycie straty zyskiem	0,00	0,00
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	132 860,01	197 736,98
a) zysk netto	132 860,01	197 736,98
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 871 385,62	1 738 525,61
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 871 385,62	1 738 525,61

Dodatkowe informacje i objaśnienia

do sprawozdania finansowego
INVEST KOMFORT FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
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	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabywanie	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	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
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	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na początek okresu	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
Amortyzacja roku	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
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	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- 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	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabywanie	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	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
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	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na początek okresu	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
Amortyzacja roku	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
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	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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 trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto 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
Nabycie	0,00	0,00	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	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	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	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	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	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie 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
Amortyzacja roku	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	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	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- 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	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
Nabycie	0,00	0,00	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	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	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	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	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	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie 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
Amortyzacja roku	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	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	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	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	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Szczegółowy zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa fin. j.powiązane	Aktywa fin. j.pozostałe	Inne inwestycje	Razem
Wartość na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	99 660 000,00	0,00	0,00	99 660 000,00
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	99 660 000,00	0,00	0,00	99 660 000,00
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	0,00	0,00	0,00
Spłata pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż / Spłata 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	0,00	0,00	99 660 000,00	0,00	0,00	99 660 000,00

- Dane porównawcze

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa fin. j.powiązane	Aktywa fin. j.pozostałe	Inne inwestycje	Razem
Wartość na początek okresu	0,00	0,00	42 125 000,00	0,00	0,00	42 125 000,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	42 125 000,00	0,00	0,00	42 125 000,00
Spłata pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż / Spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	42 125 000,00	0,00	0,00	42 125 000,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2.

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

Kwoty w PLN

Nie dotyczy.

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.

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym i 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 najmu powierzchnię biurową od jedynej udziałowcy. Z uwagi na to, że powierzchnia nie jest wyodrębniona prawnie i jest użytkowana w ograniczonym zakresie czasowym podanie jej wartości nie jest możliwe.

6.

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

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	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

8.

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

Kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2025 r. wynosił 20.000,00 złotych i dzielił się na 400 udziałów po 50,00 złoty każdy. Jedynym udziałowcem Spółki jest Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. Kapitały nie uległy zmianie od poprzedniego roku.

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

10.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Wynik do podziału:	132 860,01	197 736,98
- wynik za okres sprawozdawczy	132 860,01	197 736,98
- niepodzielony wynik z lat ubiegłych	0,00	0,00
Proponowany podział zysku:	132 860,01	197 736,98
- dywidenda	0,00	0,00
- przekazanie na kapitał podstawowy	0,00	0,00
- przekazanie na kapitał zapasowy	132 860,01	197 736,98
- przekazanie na kapitał rezerwowy	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	121 709,00	108 381,18	0,00	0,00	0,00	230 090,18
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	12 546,00	12 054,00	0,00	0,00	0,00	24 600,00
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	12 546,00	12 054,00	0,00	0,00	0,00	24 600,00
Razem rezerwy	134 255,00	120 435,18	0,00	0,00	0,00	254 690,18

- Dane porównawcze

	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Różnice kursowe z przeliczenia	Razem
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	129 690,00	0,00	0,00	-7 981,00	0,00	121 709,00
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	12 546,00	12 546,00	0,00	-12 546,00	0,00	12 546,00
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	12 546,00	12 546,00	0,00	-12 546,00	0,00	12 546,00
Razem rezerwy	142 236,00	12 546,00	0,00	-20 527,00	0,00	134 255,00

12.

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	98 349 127,25	0,00	0,00	98 349 127,25
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	98 349 127,25	0,00	0,00	98 349 127,25
Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe ogółem	98 349 127,25	0,00	0,00	98 349 127,25

13.

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

Na majątku spółki nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń spłaty zobowiązań.

Poręczycielem spłaty zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji do kwoty 61 500 000,00 zł jest Invest Komfort Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa.

14.

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa):

	31.12.2025	31.12.2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	63 155,03	89 761,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47 663,36	89 761,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	15 491,67	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 250,00	0,00
Ubezpieczenia	0,00	0,00
Prenumeraty	0,00	0,00
Programy komputerowe nie stanowiące praw majątkowych	0,00	0,00
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	0,00	0,00
Koszty eksploatacji lokali	0,00	0,00
Inne	10 250,00	0,00

- Bierne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

	31.12.2025	31.12.2024
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	122 494,80	0,00
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Pozostałe tytuły	122 494,80	0,00
Koszty napraw gwarancyjnych (powyżej 12 miesięcy)	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	122 494,80	158 552,08
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Pozostałe tytuły	122 494,80	158 552,08
Wpłaty otrzymane na przyszłe dostawy	0,00	0,00
Koszty napraw gwarancyjnych	0,00	0,00
Przedłużenie gwarancji	0,00	0,00
Ryczałt serwisowy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	244 989,60	158 552,08

Rozliczaniu w czasie podlegają prowizje otrzymane z góry z tytułu udzielonych linii pożyczkowych.

15.

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

Nie dotyczy

16.

Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe, niewykazane w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Kwoty w PLN

jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

17.

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,
- tabełę 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.

18.

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT na dzień bilansowy wyniosły 0,00 zł, a na koniec roku poprzedniego 0,00 zł

II

1.

Struktura rzeczowa sprzedaży

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży razem	0,00	0,00

Struktura terytorialna sprzedaży

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Zagranica	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Zagranica	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży razem	0,00	0,00

Kwoty w PLN

2.

Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Amortyzacja	0,00	0,00
Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
Usługi obce	97 946,84	79 454,34
Podatki i opłaty, w tym:	2 024,30	2 830,15
Podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	0,00	0,00
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	99 971,14	82 284,49

3.

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie dotyczy

4.

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

	31.12.2025	31.12.2024
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,00	0,00
Zapasy	0,00	0,00
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
Wartość bilansowa netto zapasów	0,00	0,00

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.

Zgodnie z notą 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	0,00	0,00
Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	0,00	0,00

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	0,00	0,00
Nakłady inwestycyjne poniesione w bieżącym okresie	0,00	0,00
Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
Nakłady inne niż ochrona środowiska	0,00	0,00
Nakłady inwestycyjne planowane na rok następny	0,00	0,00

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. poz. 1680), 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:

Nie dotyczy - spółka nie przeprowadzała w bieżącym ani w poprzednim roku obrotowych żadnych operacji w walutach obcych. Na koniec bieżącego i poprzedniego roku obrotowego nie występowały pozycje w walucie obcej.

IV

Struktura środków pieniężnych:

	31.12.2025	31.12.2024
Inne środki pieniężne	0,00	0,00
Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Środki pieniężne w banku	253 604,16	11 072,38
* Rachunki bieżące	253 604,16	11 072,38
* Rachunki o ograniczonym dysponowaniu	0,00	0,00
- w tym: środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT	0,00	0,00
Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
Korekta o różnice kursowe z wyceny bilansowej	0,00	0,00
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	253 604,16	11 072,38

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	4 525 631,12	3 951 735,80
Otrzymane dywidendy	0,00	0,00
Otrzymane odsetki od pożyczek	-4 504 116,53	-4 426 394,94
Odsetki od aktywów finansowych naliczone, nie zapłacone	-1 209 571,56	94 012,08
Odsetki od zobowiązań finansowych naliczone, nie zapłacone	1 148 557,18	179 462,75
Inne tytuły	0,00	0,00
Razem odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-39 499,79	-201 184,31

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	0,00	0,00
Zysk (strata) ze zbycia lub wyceny wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
Zysk (strata) ze zbycia lub wyceny rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Razem zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00

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	-104 504,43	-13 526,68
Razem zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-104 504,43	-13 526,68

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	0,00	0,00
- 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	0,00
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-37 102,59	47 619,47
Razem zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-37 102,59	47 619,47

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	0,00	0,00
Pracownicy fizyczni	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00

Kwoty w PLN

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.

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zarząd Spółki	0,00	0,00
Rada Nadzorcza	0,00	0,00
Razem wynagrodzenia	0,00	0,00

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	24 600,00	20 910,00
Inne usługi atestacyjne	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
Wynagrodzenie biegłego rewidenta	24 600,00	20 910,00

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

Kwoty w PLN

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 dotyczy.

3.

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 powiązanymi w 2024 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 powiązanymi	0,00	54 003,72	11 249,43	102 216 557,58	4 366,88	0,00
Transakcje z innymi jednostkami powiązanymi	0,00	54 003,72	11 249,43	102 216 557,58	4 366,88	0,00

- Dane porównawcze

	Wartość sprzedaży	Wartość zakupów	Należności handlowe	Należności pozostałe (finansowe i inne)	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania pozostałe (inwestycyjne itp.)
Transakcje z innymi jednostkami powiązanymi	0,00	54 003,74	0,00	43 926 986,02	47 619,47	0,00
Transakcje z innymi jednostkami powiązanymi	0,00	54 003,74	0,00	43 926 986,02	47 619,47	0,00

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.

Nie dotyczy.

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 S.A. 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 Kapitałowa sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu 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 pozycji.

W ramach długoterminowych inwestycji wykazano udzielone pożyczki (odnawialne linie pożyczkowe) podmiotom powiązanym:

Pożyczkobiorca	Tytuł	data zawarcia	Limit	stan na 31-12-2025	stan na 31-12-2024
Smolna	odnawialna linia pożyczkowa do grudnia 2024	04-02-2020	0,00	0,00	164 237,10
Toruńska	odnawialna linia pożyczkowa do grudnia 2025	04-02-2020	110 000 000,00	99 660 000,00	43 762 748,92
Razem	x	x	x	99 660 000,00	43 926 986,02

Pożyczki są oprocentowane zmienną stopą procentową (WIBOR 6M+marża). Łączna wartość naliczonych w okresie odsetek wyniosła 2 556 557,58 zł odsetki są prezentowane w sprawozdaniu finansowym w inwestycjach krótkoterminowych od jednostek powiązanych.

Łączna wartość otrzymanych odsetek i prowizji wyniosła w okresie 4 504 116,53 zł (w roku poprzednim: 4 426 394,94 zł).

5 września 2025 roku, Spółka 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 Catalist.

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

2.

Przyjęte cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Ryzyko walutowe

Nie występuje w Spółce. Wszystkie transakcje przeprowadzane są w walucie krajowej.

Ryzyko kredytowe

Należności Spółki, zgodnie z celem emisji, stanowią pożyczki udzielone przez Spółkę podmiotom powiązanym z Grupy Kapitałowej Emitenta, przeznaczone na finansowanie działalności deweloperskiej. W związku z tym, ryzyko to jest ograniczone.

Ryzyko utraty płynności

Działalność operacyjna Spółki ogranicza się do działalności finansowej związanej z obsługą wyemitowanych obligacji. Na pokrycie ww. kosztów, Spółka otrzymuje przychody finansowe od podmiotów powiązanych, z tytułu udzielonych im pożyczek. Warunki finansowe tych pożyczek,

Kwoty w PLN

zapewniają finansowanie Spółki oraz pełne pokrycie kosztów obsługi wyemitowanych obligacji. Dodatkowo, terminy płatności odsetek oraz kapitału od udzielonych pożyczek, zostały skorelowane z terminami płatności kapitału i odsetek od wyemitowanych obligacji. Można zatem uznać, że ryzyko utraty płynności jest niewielkie.

Ryzyko zmiany cen

Ryzyko zmiany cen istnieje tylko w odniesieniu do stopy rynku pieniężnego na której oparto oprocentowanie obligacji oraz udzielonych przez Spółkę pożyczek. Z uwagi na fakt, że umowy pożyczek oparto o tą samą stopę – WIBOR 6M, ryzyko zmiany cen nie wpływa na opłacalność transakcji.