

Dodatkowe informacje i objaśnienia
do sprawozdania finansowego
INVEST KOMFORT FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
na dzień 31.12.2024 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
Nabycie	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	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

- 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	41 735 000,00	0,00	0,00	41 735 000,00
Zwiększenia	0,00	0,00	6 945 000,00	0,00	0,00	6 945 000,00
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	6 945 000,00	0,00	0,00	6 945 000,00
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	6 555 000,00	0,00	0,00	6 555 000,00
Spłata pożyczek	0,00	0,00	6 555 000,00	0,00	0,00	6 555 000,00
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	42 125 000,00	0,00	0,00	42 125 000,00

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 wieczystie.

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 najmuje powierzchnię biurową od jedynego 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:

	31.12.2024	31.12.2023
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:

	31.12.2024	31.12.2023
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 31.12.2024 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

	31.12.2024	31.12.2023
Wynik do podziału:	197 736,98	320 359,94
- wynik za okres sprawozdawczy	197 736,98	320 359,94
- niepodzielony wynik z lat ubiegłych	0,00	0,00
Proponowany podział zysku:	197 736,98	320 359,94
- dywidenda	0,00	0,00
- przekazanie na kapitał podstawowy	0,00	0,00
- przekazanie na kapitał zapasowy	197 736,98	320 359,94
- 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	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

- Dane porównawcze

	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Różnice kursowe z przeliczenia	Razem
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	138 964,00	101 963,00	-111 237,00	0,00	0,00	129 690,00
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	12 300,00	12 546,00	-12 300,00	0,00	0,00	12 546,00
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	12 300,00	12 546,00	-12 300,00	0,00	0,00	12 546,00
Razem rezerwy	151 264,00	114 509,00	-123 537,00	0,00	0,00	142 236,00

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	0,00	0,00	0,00	0,00
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	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	0,00	0,00	0,00	0,00

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):

	31.12.2024	31.12.2023
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	89 761,00	73 609,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	89 761,00	73 609,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	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	0,00	0,00

- Bierne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

	31.12.2024	31.12.2023
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	129 525,70
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Pozostałe tytuły	0,00	129 525,70
Koszty napraw gwarancyjnych (powyżej 12 miesięcy)	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	158 552,08	130 756,54
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Pozostałe tytuły	158 552,08	130 756,54
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	158 552,08	260 282,24

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 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:

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

Nie dotyczy.

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.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
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.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
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

2.

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

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Amortyzacja	0,00	0,00
Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
Usługi obce	79 454,34	42 718,18
Podatki i opłaty, w tym:	2 830,15	2 497,92
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	82 284,49	45 216,10

3.

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie dotyczy

4.

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

	31.12.2024	31.12.2023
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.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
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.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
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.

Kwoty w PLN

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:

	31.12.2024	31.12.2023
Inne środki pieniężne	0,00	0,00
Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Środki pieniężne w banku	11 072,38	86 630,94
* Rachunki bieżące	11 072,38	86 630,94
* Rachunki o ograniczonym dysponowaniu	0,00	0,00
- w tym: środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,00	0,00
VAT		
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	11 072,38	86 630,94

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Wykazane w poz A.II.2 zyski i straty z tytułu różnic kursowych wynikają z:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
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.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	3 951 735,80	4 163 029,30
Otrzymane dywidendy	0,00	0,00
Otrzymane odsetki od pożyczek	-4 426 394,94	-4 763 376,22

Kwoty w PLN

Odsetki od aktywów finansowych naliczone, nie zapłacone	94 012,08	103 049,15
Odsetki od zobowiązań finansowych naliczone, nie zapłacone	179 462,75	-16 694,51
Inne tytuły	0,00	-101 400,00
Razem odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-201 184,31	-615 392,28

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

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
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.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
- 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	-13 526,68	-22 163,32
Razem zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-13 526,68	-22 163,32

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

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
- 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	47 619,47	0,00
Razem zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	47 619,47	0,00

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.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zarząd	0,00	0,00
Pracownicy umysłowi	0,00	0,00
Pracownicy fizyczni	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00

4.

Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
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.

	31.12.2024	31.12.2023
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.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy o biegłych rewidentach	20 910,00	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	20 910,00	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

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	54 003,74	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

- 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	15 288,78	1 908,32	43 565 998,10	0,00	0,00
Transakcje z innymi jednostkami powiązanymi	0,00	15 288,78	1 908,32	43 565 998,10	0,00	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 krótkoterminowych inwestycji (w okresie porównawczym jako inwestycje długoterminowe) wykazano udzielone pożyczki (odnawialne linie pożyczkowe) podmiotom powiązany:

Pożyczkobiorca	Tytuł	data zawarcia	Limit	stan na 31-12-2024	stan na 31-12-2023
Smolna	odnawialna linia pożyczkowa do grudnia 2024	04-02-2020	35 000 000,00	164 237,10	29 625 000,00
Toruńska	odnawialna linia pożyczkowa do grudnia 2025	04-02-2020	44 000 000,00	43 762 748,92	12 500 000,00
				43 926 986,02	42 125 000,00

Pożyczki są oprocentowane zmienną stopą procentową (WIBOR 6M+marża). Łączna wartość naliczonych w okresie odsetek wyniosła 4 292 382,86 zł (w roku poprzednim: 4 660 327,07 zł).

Łączna wartość otrzymanych odsetek i prowizji wyniosła w okresie 4 426 394,94 zł (w roku poprzednim: 4 753 444,83 zł).

Na saldo Spółki Smolnej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. składają się naliczone odsetki, które zostały zapłacone po dniu bilansowym.

W ramach krótkoterminowych zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wykazano zobowiązania z tytułu obligacji. Emisja nastąpiła 5 września 2019 r. Wykup obligacji przypada na 5 września 2025 r. Nominalna wartość wyemitowanych obligacji wyniosła 41 000 000,00 zł. Odsetki od obligacji są oparte o zmienne stopy procentowe (WIBOR 6M + marża). Okres odsetkowy przypada co 6 miesięcy.

W bilansie zobowiązanie z tytułu obligacji wyceniono w skorygowanej cenie nabycia (zamortyzowanym koszcie). Łączna wartość naliczonych w okresie odsetek wg amortyzowanego kosztu wyniosła 984 793,24 zł. Łączna wartość zapłaconych w okresie odsetek wyniosła 3 767 235,80 zł. Obligacje znajdują się w ofercie publicznej jednak nie podlegają obrotowi na rynku regulowanym.

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

Kwoty w PLN

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, 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.