

INVEST KOMFORT

Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

**Skonsolidowany raport półroczny
za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 roku**

Spis treści

Wybrane dane finansowe	3
Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.	3
Wybrane jednostkowe dane finansowe Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.	4
Komentarz dotyczący wyników i sytuacji finansowej Spółki oraz Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.	5
Opis Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.	6
Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	8
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	8
Skonsolidowany bilans	10
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	14
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	16
Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	19
Jednostkowy rachunek zysków i strat	19
Jednostkowy bilans	20
Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych	24
Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym	26
Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	27
Półroczne sprawozdanie z działalności Grupy i Spółki	29
Ogólna charakterystyka	29
Działalność	29
Wyniki finansowe Grupy	29
Wyniki finansowe Spółki	31
Ryzyka i zagrożenia związane z działalnością	32
Zamierzenia na następny okres sprawozdawczy	34
Inwestycje w trakcie realizacji na koniec I półrocza 2025 r.	34
Pozostałe informacje	35
Oświadczenie Zarządu Spółki	36

Wybrane dane finansowe

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

	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025		Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Skonsolidowany rachunek zysków i strat				
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	248 583 923,80	58 894 978,16	270 176 232,77	62 672 813,74
Zysk (strata) ze sprzedaży	64 383 659,01	15 253 899,50	121 158 463,16	28 105 143,51
Przychody finansowe	6 000 858,73	1 421 734,92	12 963 474,62	3 007 138,79
Koszty finansowe	4 240 458,47	1 004 657,52	3 298 442,09	765 140,01
Zysk (strata) brutto	63 390 602,60	15 018 622,68	130 878 423,25	30 359 883,84
Zysk (strata) netto	51 568 419,51	12 217 688,47	103 655 706,25	24 045 026,85
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-149 933 882,70	-35 522 621,94	-5 269 169,71	-1 222 289,94
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-31 125 802,83	-7 374 384,67	-165 017,73	-38 279,18
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	152 479 716,50	36 125 785,75	-8 138 004,74	-1 887 773,95

	Na dzień 30.06.2025		Na dzień 30.06.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Skonsolidowany bilans				
Aktywa trwałe, w tym:	75 243 404,61	17 738 137,30	186 883 487,01	43 330 277,54
Rzeczowe aktywa trwałe	37 425 488,86	8 822 812,62	32 958 657,13	7 641 701,17
Inwestycje długoterminowe	11 534 252,00	2 719 123,98	131 457 043,05	30 479 258,76
Aktywa obrotowe, w tym:	1 644 817 317,88	387 754 854,64	1 200 550 824,43	278 356 323,77
Zapasy	1 361 289 295,73	320 914 989,92	1 136 714 554,61	263 555 426,53
Należności krótkoterminowe	53 538 515,42	12 621 352,56	20 533 638,59	4 760 871,46
Inwestycje krótkoterminowe	224 875 113,54	53 012 827,63	40 255 784,27	9 333 592,46
Kapitał własny	1 094 764 702,05	258 083 571,52	1 034 469 238,67	239 849 116,32
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	625 291 026,93	147 408 243,22	352 960 079,26	81 836 327,21
Zobowiązania długoterminowe	33 937 296,25	8 000 494,18	62 567 329,90	14 506 684,42
Zobowiązania krótkoterminowe	333 959 786,67	78 728 821,21	53 914 290,26	12 500 415,08
Rozliczenia międzyokresowe	244 582 041,53	57 658 606,17	224 976 532,06	52 162 423,39

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

	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025		Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Rachunek zysków i strat				
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	213 055 710,63	50 477 566,01	219 191 209,58	50 845 811,68
Zysk (strata) ze sprzedaży	56 303 606,47	13 339 558,02	102 208 496,90	23 709 317,52
Przychody finansowe	10 953 675,22	2 595 165,66	13 986 995,74	3 244 565,11
Koszty finansowe	2 678 491,04	634 593,21	1 659 394,64	384 929,98
Zysk (strata) brutto	62 318 649,78	14 764 653,57	114 569 262,69	26 576 645,87
Zysk (strata) netto	49 954 479,78	11 835 310,79	91 226 291,69	21 161 774,04
Rachunek przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(158 676 807,70)	(37 594 012,44)	(4 002 709,70)	(928 509,06)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(24 012 177,29)	(5 689 010,92)	2 077 607,51	481 942,87
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	154 202 941,76	36 534 055,57	(8 208 346,76)	(1 904 091,20)

	Na dzień 30.06.2025		Na dzień 30.06.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Bilans				
Aktywa trwałe, w tym:	67 400 222,81	15 889 158,82	205 665 356,54	47 684 988,76
Rzeczowe aktywa trwałe	36 820 712,73	8 680 240,63	32 025 559,35	7 425 355,75
Inwestycje długoterminowe	24 458 681,92	5 765 973,25	168 417 695,63	39 048 851,29
Aktywa obrotowe, w tym:	1 594 347 478,13	375 856 922,16	1 184 197 559,90	274 564 702,04
Zapasy	1 170 576 927,48	275 955 804,59	988 482 724,14	229 186 812,92
Należności krótkoterminowe	194 301 675,34	45 805 340,85	154 990 626,87	35 935 689,05
Inwestycje krótkoterminowe	225 753 634,61	53 219 933,19	37 588 439,74	8 715 149,49
Kapitał własny	1 152 643 930,95	271 728 218,71	1 094 951 317,00	253 872 320,19
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	509 103 769,99	120 017 862,28	294 911 599,44	68 377 370,61
Zobowiązania długoterminowe	14 135 180,54	3 332 275,76	11 173 165,19	2 590 578,53
Zobowiązania krótkoterminowe	257 123 360,16	60 615 139,48	47 484 955,84	11 009 727,76
Rozliczenia międzyokresowe	218 987 573,70	51 624 878,88	221 191 417,92	51 284 817,51

Powyższe dane finansowe za okresy zakończone 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

(1) poszczególne pozycje bilansu - według średniego kursu EUR ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2025 roku - 4,2419, na dzień 30 czerwca 2024 roku - 4,3130.

(2) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów EUR ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku - 4,2208, okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku - 4,3109.

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

W I półroczu 2025 roku sytuacja finansowa Spółki i Grupy była stabilna. Zarówno Spółka jak i Grupa osiągnęły zysk netto w okolicach 50 mln zł.

Podstawowym źródłem przychodów Spółki i Grupy, tak jak w poprzednich latach, była sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycjach zrealizowanych na rynku Trójmiejskim. Wartości przychodów ze sprzedaży osiągnięte przez Spółkę i Grupę, były na poziomie porównywalnym do roku poprzedniego.

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

Sumy bilansowe Spółki i Grupy nie uległy istotnym zmianom od końca 2024 roku. W związku z nakładami ponoszonymi na realizację inwestycji w toku oraz zakupem nowych gruntów, odnotowano przede wszystkim wzrost wartości zapasów, który był finansowany przez wykorzystanie kredytów bankowych. Jako że zapadalność obligacji serii A, wyemitowanych przez spółkę zależną Invest Komfort Finanse sp. zo.o., przypada na wrzesień 2025 roku, całość zobowiązań z tego tytułu była prezentowana jako zobowiązania krótkoterminowe.

Po dniu bilansowym, 5 września 2025 roku, Grupa 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 planowane jest wyemitowanie do 50 tys. obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 tys. zł i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł z zastrzeżeniem, że w przypadku złożenia przez inwestorów zapisów na obligacje w łącznej liczbie przekraczającej 50 tys. szt., Grupa może podjąć decyzję o zwiększeniu liczby obligacji będących przedmiotem emisji do nie więcej niż 100 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 mln zł.

Opis Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

Wykaz spółek zależnych od Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k., podlegających konsolidacji, wg stanu na dzień 30.06.2025 roku (wszystkie spółki, o ile nie wskazano inaczej, zajmowały się działalnością deweloperską):

Tempo Obsługa Nieruchomości Sp. z o.o.

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

Pro Realizacja SA

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

Brabank Sp. z o.o. w likwidacji

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

Brabank Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

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

Smolna Sp. z o.o.

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

Smolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

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

Śląska Sp. z o.o.

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

Śląska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

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

Cylkowskiego Sp. z o.o.

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

Cylkowskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

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

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 koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Toruńska Sp. z o.o.

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

Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

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

Invest Komfort Finance Sp. z o.o.

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

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE PORÓWNAWCZYM		Za okres od 01.01 do 30.06.2025	Za okres od 01.01 do 30.06.2024
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:	248 583 923,80	270 176 232,77
	- od jednostek powiązanych	10 260,80	8 260,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	202 142 838,46	341 241 311,94
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	45 714 473,47	(76 398 789,48)
III.	Koszt wytw. produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	726 611,87	5 333 710,31
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	184 200 264,79	149 017 769,61
I.	Amortyzacja	1 506 409,12	1 360 329,00
II.	Zużycie materiałów i energii	13 441 735,19	32 888 164,81
III.	Usługi obce	144 012 571,99	88 023 411,30
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	4 255 232,60	4 181 195,72
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	9 665 421,52	7 258 954,20
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 809 708,09	2 032 196,11
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	7 867 541,55	9 018 516,16
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	641 644,73	4 255 002,31
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	64 383 659,01	121 158 463,16
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	103 981,26	426 088,61
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	103 981,26	132 666,66
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	-	293 421,95
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2 857 437,93	371 161,05
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	1,00
III.	Inne koszty operacyjne	2 857 437,93	371 160,05
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (C+D-E)	61 630 202,34	121 213 390,72
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	6 000 858,73	12 963 474,62
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
II.	Odsetki, w tym:	5 945 787,26	12 543 446,09
	- od jednostek powiązanych	3 598 772,57	4 442 902,48
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	354 957,91
	- w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	55 069,46	24 582,36
V.	Inne	2,01	40 488,26
H.	KOSZTY FINANSOWE	4 240 458,47	3 298 442,09
I.	Odsetki, w tym:	3 074 793,24	2 858 577,69
	- dla jednostek powiązanych	-	-
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	- dla jednostek powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	289 174,83
IV.	Inne	1 165 665,23	150 689,57
I.	ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	-	-
J.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (F+G-H+/-I)	63 390 602,60	130 878 423,25
K.	ODPIS WARTOŚCI FIRMY	-	-

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE PORÓWNAWCZYM		Za okres od 01.01 do 30.06.2025	Za okres od 01.01 do 30.06.2024
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)	63 390 602,60	130 878 423,25
O.	PODATEK DOCHODOWY	11 822 183,09	27 222 717,00
P.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	-	-
R.	ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	-	-
S.	Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	51 568 419,51	103 655 706,25

Skonsolidowany bilans

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
A. AKTYWA TRWAŁE		75 243 404,61	187 246 255,14	186 883 487,01
I. Wartości niematerialne i prawne		3 173 549,16	2 835 801,77	2 724 416,56
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-	-
2. Wartość firmy		-	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		509 237,09	690 993,20	715 515,98
4. Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji		-	-	-
5. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		2 664 312,07	2 144 808,57	2 008 900,58
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		-	-	-
1. Wartość firmy - jednostki zależne		-	-	-
2. Wartość firmy - jednostki współzależne		-	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe		37 425 488,86	35 961 340,74	32 958 657,13
1. Środki trwałe		36 143 728,78	35 387 016,50	28 649 037,95
a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)		821 745,52	821 745,52	726 677,53
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		28 302 263,30	28 737 322,69	24 764 403,37
c) urządzenia techniczne i maszyny		1 552 999,75	1 735 213,07	412 753,17
d) środki transportu		3 477 560,55	2 349 493,25	1 750 367,25
e) inne środki trwałe		1 989 159,66	1 743 241,97	994 836,63
2. Środki trwałe w budowie		1 281 760,08	574 324,24	4 309 619,18
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-	-
IV. Należności długoterminowe		59 269,52	59 269,52	59 269,52
1. Od jednostek powiązanych		-	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-	-
3. Od pozostałych jednostek		59 269,52	59 269,52	59 269,52
V. Inwestycje długoterminowe		11 534 252,00	126 130 130,72	131 457 043,05
1. Nieruchomości		4 863 000,00	4 863 000,00	4 000 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		6 671 252,00	121 267 130,72	127 457 043,05
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		-	100 300 000,00	106 250 000,00
- udziały lub akcje		-	-	-
- inne papiery wartościowe		-	-	-
- udzielone pożyczki		-	100 300 000,00	106 250 000,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		6 671 252,00	-	-
- udziały lub akcje		6 671 252,00	-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-	-
d) w pozostałych jednostkach		-	20 967 130,72	21 207 043,05
- udzielone pożyczki		-	20 967 130,72	21 207 043,05
4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		23 050 845,07	22 259 712,39	19 684 100,75
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		23 050 845,07	22 259 712,39	19 684 100,75
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE		1 644 817 317,88	1 332 335 208,94	1 200 550 824,43
I. Zapasy		1 361 289 295,73	1 201 157 921,75	1 136 714 554,61
1. Materiały		19 525,16	19 525,16	19 525,16

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
2.	Półprodukty i produkty w toku	538 474 518,61	414 965 042,83	389 868 479,25
3.	Produkty gotowe	172 181 061,74	252 127 133,86	202 006 795,18
4.	Towary	640 220 469,26	519 036 151,26	529 636 118,81
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	10 393 720,96	15 010 068,64	15 183 636,21
II.	Należności krótkoterminowe	53 538 515,42	22 414 911,26	20 533 638,59
1.	Należności od jednostek powiązanych	811,80	18 941,14	811,80
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	811,80	18 941,14	811,80
	- do 12 miesięcy	811,80	18 941,14	811,80
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3.	Należności od pozostałych jednostek	53 537 703,62	22 395 970,12	20 532 826,79
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	20 108 067,17	14 179 005,48	1 189 499,85
	- do 12 miesięcy	20 108 067,17	14 179 005,48	1 189 499,85
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.	33 015 922,83	7 743 947,36	18 838 943,60
	c) inne	413 713,62	473 017,28	504 383,34
III.	Inwestycje krótkoterminowe	224 875 113,54	107 164 010,26	40 255 784,27
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	223 706 644,36	106 064 805,05	39 185 847,38
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	50 000,00	-
	- udzielone pożyczki	-	50 000,00	-
	b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	168 294 418,74	22 022 610,40	20 453 312,41
	- udzielone pożyczki	168 294 418,74	22 022 610,40	20 453 312,41
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	55 412 225,62	83 992 194,65	18 732 534,97
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 246 505,54	13 325 347,44	5 642 092,83
	- inne środki pieniężne	53 165 720,08	70 666 847,21	13 090 442,14
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	1 168 469,18	1 099 205,21	1 069 936,89
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 114 393,19	1 598 365,67	3 046 846,96
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-
D.	Udziały (akcje) własne	-	-	-
AKTYWA RAZEM		1 720 060 722,49	1 519 581 464,08	1 387 434 311,44

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 094 764 702,05	1 073 094 965,19	1 034 469 238,67
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	80 010 000,00	80 010 000,00	80 010 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	938 763 185,76	832 422 308,31	832 428 956,80
	- 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	18 374 575,62
VII.	Zysk (strata) netto	51 568 419,51	142 281 432,77	103 655 706,25
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-
B.	KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	4 993,51	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	625 291 026,93	446 481 505,38	352 960 079,26
I.	Rezerwy na zobowiązania	12 811 902,48	11 315 608,71	11 501 927,04
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 380 500,89	3 906 253,12	6 406 699,55
2.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	2 812 409,60	2 812 409,60	1 974 327,50
	- długoterminowe	1 037 107,00	1 037 107,00	899 960,00
	- krótkoterminowe	1 775 302,60	1 775 302,60	1 074 367,50
3.	Pozostałe rezerwy	5 618 991,99	4 596 945,99	3 120 899,99
	- długoterminowe	-	-	-
	- krótkoterminowe	5 618 991,99	4 596 945,99	3 120 899,99
II.	Zobowiązania długoterminowe	33 937 296,25	36 750 377,08	62 567 329,90
1.	Wobec jednostek powiązanych	15 200 000,00	19 800 000,00	7 000 000,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	18 737 296,25	16 950 377,08	55 567 329,90
	a) kredyty i pożyczki	-	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	41 918 626,53
	c) inne zobowiązania finansowe	1 787 187,70	1 052 970,46	311 239,12
	d) zobowiązania wekslowe	-	-	-
	e) inne	16 950 108,55	15 897 406,62	13 337 464,25
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	333 959 786,67	109 773 837,18	53 914 290,26
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	19 842 818,81	345 299,91	54 640,18
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	892 855,71	345 299,91	54 640,18
	- do 12 miesięcy	892 855,71	345 299,91	54 640,18
	b) inne	18 949 963,10	-	-
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	313 779 536,46	109 253 639,43	53 671 592,09
	a) kredyty i pożyczki	186 078 504,53	547,94	12 583 213,85
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 157 852,30	41 984 793,24	-
	c) inne zobowiązania finansowe	593 707,81	593 439,86	150 697,30
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	27 262 127,39	22 422 713,88	20 477 579,37

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
	- do 12 miesięcy	27 214 739,08	22 369 747,38	20 432 089,12
	- powyżej 12 miesięcy	47 388,31	52 966,50	45 490,25
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	53 170 389,26	39 571 783,97	13 090 442,14
	f) zobowiązania wekslowe	-	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 533 348,79	2 758 362,50	5 835 413,22
	h) z tytułu wynagrodzeń	11 802,50	10 438,00	3 733,00
	i) inne	1 971 803,88	1 911 560,04	1 530 513,21
4.	Fundusze specjalne	337 431,40	174 897,84	188 057,99
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	244 582 041,53	288 641 682,41	224 976 532,06
1.	Ujemna wartość firmy	-	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	244 582 041,53	288 641 682,41	224 976 532,06
	- długoterminowe	125 231 057,30	65 425 541,62	92 078 789,66
	- krótkoterminowe	119 350 984,23	223 216 140,79	132 897 742,40
	PASYWA RAZEM	1 720 060 722,49	1 519 581 464,08	1 387 434 311,44

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)		Za okres od 01.01 do 30.06.2025	Za okres od 01.01 do 30.06.2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	51 568 419,51	103 655 706,25
II.	Korekty razem	(201 502 302,21)	(108 924 875,96)
1.	Zyski (straty) mniejszości	-	-
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3.	Amortyzacja	1 506 409,12	1 360 329,00
4.	Odpisy wartości firmy	-	-
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(916 004,39)	(3 834 846,22)
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(186,17)	(487 624,57)
9.	Zmiana stanu rezerw	1 496 293,77	2 612 155,98
10.	Zmiana stanu zapasów	(160 131 373,98)	(10 535 854,41)
11.	Zmiana stanu należności	(31 123 604,16)	(17 403 223,24)
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	36 032 964,68	2 599 562,29
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(48 366 801,08)	(83 235 374,79)
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(149 933 882,70)	(5 269 169,71)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	5 948 159,07	13 234 982,27
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	130 186,99	412 287,36
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	5 817 972,08	12 822 694,91
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	4 441 047,19
b)	w pozostałych jednostkach:	5 817 972,08	8 381 647,72
	- zbycie aktywów finansowych	-	3 400 000,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	3 500 000,00
	- odsetki	5 817 972,08	1 481 647,72
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II.	Wydatki	37 073 961,90	13 400 000,00
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 334 510,36	-
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	33 739 451,54	13 400 000,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	13 400 000,00
b)	w pozostałych jednostkach:	33 739 451,54	-
	- nabycie aktywów finansowych	6 671 252,00	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(31 125 802,83)	(165 017,73)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	186 078 504,53	14 583 136,66
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 30.06.2025	Za okres od 01.01 do 30.06.2024
2.	Kredyty i pożyczki	186 078 504,53	14 583 136,66
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
II.	Wydatki	33 598 788,03	22 721 141,40
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	-	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	911 111,67	153 379,33
8.	Odsetki	2 788 993,71	2 737 075,50
9.	Inne wydatki finansowe	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	152 479 716,50	(8 138 004,74)
D.	Przepływy pieniężne netto razem	(28 579 969,03)	(13 572 192,18)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(28 579 969,03)	(13 572 192,18)
	- 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	55 412 225,62	18 732 534,97
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	53 170 389,26	13 090 442,14

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Za okres od 01.01 do 30.06.2025	Za okres od 01.01 do 30.06.2024
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)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
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
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	106 340 877,45	94 080 351,53
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	938 763 185,76	832 428 956,80
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
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
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 poprzecznych	-	7 600,55
b) zmniejszenie (z tytułu)	136 239 560,10	113 911 038,10
wypłata dywidendy	29 898 682,65	19 830 686,57
przeniesienie na kapitał zapasowy	106 340 877,45	94 080 351,53
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	24 423 096,78	18 374 575,62
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
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	18 374 575,62
9. Wynik netto	51 568 419,51	103 655 706,25
a) zysk netto	51 568 419,51	103 655 706,25
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 094 764 702,05	1 034 469 238,67
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 094 764 702,05	1 034 469 238,67

Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność, z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych, oraz zgodnie z wymogami stawianymi w Załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Grupa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym a rachunek z przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Metody konsolidacji oraz wyceny udziałów

Dane finansowe jednostek zależnych zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą pełną poczynawszy od dnia objęcia kontrolą do dnia sprzedaży lub likwidacji.

Przy konsolidacji metodą pełną sumowaniu podlegają w pełnej wartości poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych Jednostki dominującej i jednostek zależnych. Po przeprowadzeniu sumowania dokonywane są wyłączenia i inne korekty zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Wyłączeniu podlegają:

- wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki dominującej i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli;
- efekt wzajemnych transakcji oraz niezrealizowanych marż na sprzedaży pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

Udziały w kapitale własnym jednostek zależnych, należące do osób lub jednostek innych niż objęte konsolidacją, wykazywane są w odrębnej pozycji pasywów skonsolidowanego bilansu, po kapitałach własnych jako kapitały mniejszości.

Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia. Na dzień bilansowy środki trwałe wycenia się w cenie nabycia lub po koszcie wytworzenia z uwzględnieniem ulepszeń i skutków aktualizacji wyceny, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych następuje metodą liniową, według stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Amortyzacja rozpoczyna się od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do używania i kończy w miesiącu, w którym następuje zrównanie wartości początkowej z amortyzacją, lub wcześniej w dacie likwidacji lub zbycia. Do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych nie zalicza się składników majątku o wartości początkowej równej lub mniejszej 5.000,00 zł. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe na moment bilansowy wycenia się na poziomie ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe na moment bilansowy wycenia się na poziomie ceny nabycia lub wartości rynkowej, zależnie od tego która z nich jest niższa.

Jeżeli ceny nabycia jednakowych lub uznanych za jednakowe inwestycje są różne, to rozchód ich wycenia się według metody „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło” (FIFO).

Kryterium podziału inwestycji na długo- i krótkoterminowe stanowi rok liczony od dnia bilansowego.

Udzielone pożyczki oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wycenia się według zamortyzowanego kosztu.

Rzeczowe składniki majątku obrotowego wycenia się po rzeczywistych cenach zakupu lub kosztach wytworzenia nie wyższych od cen sprzedaży netto. Wycena stanu końcowego zapasów na dzień bilansowy następuje przy zastosowaniu metody „pierwsze przyszło - pierwsze wyszło” (FIFO).

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (pomniejszone o odpisy aktualizujące).

Zapasy wycenia się według cen nabycia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Zasady ustalania wyniku finansowego

Na wynik finansowy netto składają się:

- 1) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych;
- 2) wynik operacji finansowych;
- 3) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług oraz innych podatków bezpośrednio związanych z obrotem, oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi a wartością sprzedanych produktów, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, strat ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art. 28 ust. 4 i ust. 8.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w stosowanej przez Grupę polityce rachunkowości.

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Jednostkowy rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	213 055 710,63	219 191 209,58
- od jednostek powiązanych	3 930 813,48	2 362 797,93
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	182 937 059,64	276 336 977,65
II. Zmiana stanu produktów	29 042 503,03	-57 508 699,44
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 076 147,96	362 931,37
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	156 752 104,16	116 982 712,68
I. Amortyzacja	1 462 397,68	1 322 742,52
II. Zużycie materiałów i energii	10 369 519,86	21 875 035,15
III. Usługi obce	121 205 668,85	72 545 729,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	4 174 617,97	4 124 540,69
V. Wynagrodzenia	8 760 244,35	6 518 840,45
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 638 034,35	1 889 066,78
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	7 166 050,95	8 329 871,70
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	975 570,15	376 886,39
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	56 303 606,47	102 208 496,90
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	490 568,33	774 616,51
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	130 186,99	132 666,66
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	360 381,34	641 949,85
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2 750 709,20	741 451,82
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	2 750 709,20	741 451,82
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	54 043 465,60	102 241 661,59
G. PRZYCHODY FINANSOWE	10 953 675,22	13 986 995,74
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	51 597,52	19 120,03
II. Odsetki, w tym:	10 811 869,97	13 575 679,54
- od jednostek powiązanych	8 474 708,38	9 785 109,96
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	354 957,91
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	55 069,46	0,00
V. Inne	35 138,27	37 238,26
H. KOSZTY FINANSOWE	2 678 491,04	1 659 394,64
I. Odsetki, w tym:	1 065 220,51	807 250,24
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	289 174,83
IV. Inne	1 613 270,53	562 969,57
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	62 318 649,78	114 569 262,69
J. PODATEK DOCHODOWY	12 364 170,00	23 342 971,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	49 954 479,78	91 226 291,69

Jednostkowy bilans

AKTYWA	Na dzień 30.06.2025 roku	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 30.06.2024 roku
A. AKTYWA TRWAŁE	67 400 222,81	180 248 291,58	205 665 356,54
I. Wartości niematerialne i prawne	3 173 549,16	2 835 801,77	2 724 416,56
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	509 237,09	690 993,20	715 515,98
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	2 664 312,07	2 144 808,57	2 008 900,58
II. Rzeczowe aktywa trwałe	36 820 712,73	35 312 553,17	32 025 559,35
1. Środki trwałe	35 538 952,65	34 738 228,93	27 715 940,17
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	750 493,73	750 493,73	655 425,74
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28 050 893,72	28 481 345,28	24 222 558,32
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 500 857,56	1 673 611,09	373 305,39
d) środki transportu	3 477 560,55	2 349 493,25	1 749 703,44
e) inne środki trwałe	1 759 147,09	1 483 285,58	714 947,28
2. Środki trwałe w budowie	1 281 760,08	574 324,24	4 309 619,18
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	24 458 681,92	139 054 560,64	168 417 695,63
1. Nieruchomości	4 000 000,00	4 000 000,00	4 000 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	20 458 681,92	135 054 560,64	164 417 695,63
a) w jednostkach powiązanych	13 787 429,92	114 087 429,92	142 167 429,92
- udziały lub akcje	3 747 429,92	3 747 429,92	3 747 429,92
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
- udzielone pożyczki	10 040 000,00	110 340 000,00	138 420 000,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	6 671 252,00	20 967 130,72	22 250 265,71
- udziały lub akcje	6 671 252,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	20 967 130,72	22 250 265,71
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 947 279,00	3 045 376,00	2 497 685,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 947 279,00	3 045 376,00	2 497 685,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00

B. AKTYWA OBROTOWE	1 594 347 478,13	1 305 350 381,60	1 184 197 559,90
I. Zapasy	1 170 576 927,48	1 036 552 224,07	988 482 724,14
1. Materiały	19 525,16	19 525,16	19 525,16
2. Półprodukty i produkty w toku	426 654 742,58	331 020 393,92	343 430 502,12
3. Produkty gotowe	148 160 346,17	217 130 861,38	145 537 733,99
4. Towary	585 942 072,11	482 445 709,11	493 045 676,66
5. Zaliczki na dostawy i usługi	9 800 241,46	5 935 734,50	6 449 286,21
II. Należności krótkoterminowe	194 301 675,34	159 445 256,90	154 990 626,87
1. Należności od jednostek powiązanych	144 178 465,05	139 830 917,05	136 135 936,25
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	144 178 465,05	139 830 917,05	136 135 936,25
- do 12 miesięcy	144 178 465,05	139 830 917,05	626 840,28
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	135 509 095,97
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	50 123 210,29	19 614 339,85	18 854 690,62
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	18 477 739,80	12 279 366,21	756 946,42
- do 12 miesięcy	18 477 739,80	12 279 366,21	756 946,42
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	31 198 709,38	6 861 956,36	17 593 360,86
c) inne	446 761,11	473 017,28	504 383,34
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	225 753 634,61	107 942 800,04	37 588 439,74
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	224 599 359,94	106 843 594,83	36 518 502,85
a) w jednostkach powiązanych	103 140 000,00	12 220 000,00	30 000,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	103 140 000,00	12 220 000,00	30 000,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	77 344 418,74	22 022 610,40	20 453 312,41
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	77 344 418,74	22 022 610,40	20 453 312,41
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	44 114 941,20	72 600 984,43	16 035 190,44
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	863 033,23	3 180 149,78	2 944 748,30
- inne środki pieniężne	43 251 907,97	69 420 834,65	13 090 442,14
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	1 154 274,67	1 099 205,21	1 069 936,89
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 715 240,70	1 410 100,59	3 135 769,15
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM :	1 661 747 700,94	1 485 598 673,18	1 389 862 916,44

PASYWA	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 30.06.2024 roku
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 152 643 930,95	1 132 588 133,82	1 094 951 317,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	80 010 000,00	80 010 000,00	80 010 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 022 679 451,17	923 715 025,31	923 715 025,31
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	49 954 479,78	128 863 108,51	91 226 291,69
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	509 103 769,99	353 010 539,36	294 911 599,44
I. Rezerwy na zobowiązania	18 857 655,59	16 576 404,59	15 062 060,49
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 438 800,00	9 191 295,00	9 979 379,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	2 812 409,60	2 812 409,60	1 961 781,50
- długoterminowa	1 037 107,00	1 037 107,00	887 414,00
- krótkoterminowa	1 775 302,60	1 775 302,60	1 074 367,50
3. Pozostałe rezerwy	5 606 445,99	4 572 699,99	3 120 899,99
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	5 606 445,99	4 572 699,99	3 120 899,99
II. Zobowiązania długoterminowe	14 135 180,54	12 545 301,28	11 173 165,19
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	14 135 180,54	12 545 301,28	11 173 165,19
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	1 787 187,70	1 052 970,46	376 589,68
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e) inne	12 347 992,84	11 492 330,82	10 796 575,51
III. Zobowiązania krótkoterminowe	257 123 360,16	59 721 095,33	47 484 955,84
1. Wobec jednostek powiązanych	1 059 966,00	161 566,15	311 239,12
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 059 966,00	161 566,15	311 239,12
- do 12 miesięcy	1 059 966,00	161 566,15	311 239,12
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1 013,59
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	1 013,59
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	255 725 962,76	59 384 631,34	46 985 658,73
a) kredyty i pożyczki	186 078 504,53	547,94	12 583 046,57
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	593 707,81	593 439,86	170 251,75
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	21 832 050,25	19 251 215,79	15 359 443,74
- do 12 miesięcy	21 832 050,25	19 251 215,79	15 359 443,74
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00

PASYWA	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 30.06.2024 roku
e) zaliczki otrzymane na dostawy	43 251 907,97	35 420 834,24	13 090 442,14
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 175 132,44	2 376 360,14	4 490 246,28
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	3 733,00
i) inne	1 794 659,76	1 742 233,37	1 288 495,25
4. Fundusze specjalne	337 431,40	174 897,84	188 057,99
IV. Rozliczenia międzyokresowe	218 987 573,70	264 167 738,16	221 191 417,92
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	218 987 573,70	264 167 738,16	221 191 417,92
- długoterminowe	125 231 057,30	65 425 541,62	91 883 578,04
- krótkoterminowe	93 756 516,40	198 742 196,54	129 307 839,88
PASYWA RAZEM :	1 661 747 700,94	1 485 598 673,18	1 389 862 916,44

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	49 954 479,78	91 226 291,69
II. Korekty razem	(208 631 287,48)	(95 229 001,39)
1. Amortyzacja	1 462 397,68	1 322 742,52
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(9 746 649,46)	(12 768 429,30)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(185 256,45)	(132 666,66)
5. Zmiana stanu rezerw	2 281 251,00	2 623 856,00
6. Zmiana stanu zapasów	(134 024 703,41)	(21 816 520,40)
7. Zmiana stanu należności	(34 856 418,44)	(21 282 339,46)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 825 299,17	753 460,50
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(47 387 207,57)	(43 929 104,59)
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(158 676 807,70)	(4 002 709,70)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	10 942 056,96	17 322 183,82
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	130 186,99	412 287,36
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	10 811 869,97	16 909 896,46
a) w jednostkach powiązanych	8 474 708,38	9 785 109,96
b) w pozostałych jednostkach	2 337 161,59	7 124 786,50
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	34 954 234,25	15 244 576,31
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 308 304,63	3 518 907,99
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	
3. Na aktywa finansowe, w tym:	31 645 929,62	11 725 668,32
a) w jednostkach powiązanych	24 974 677,62	11 725 668,32
b) w pozostałych jednostkach	6 671 252,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(24 012 177,29)	2 077 607,51
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	186 077 956,59	12 582 969,38
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	186 077 956,59	12 582 969,38
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	31 875 014,83	20 791 316,14
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	29 898 682,65	19 830 686,57
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	911 111,67	153 379,33
8. Odsetki	1 065 220,51	807 250,24
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	154 202 941,76	(8 208 346,76)
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	(28 486 043,23)	(10 133 448,95)
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	(28 486 043,23)	(10 133 448,95)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	72 600 984,43	26 168 639,39
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	44 114 941,20	16 035 190,44
- o ograniczonej możliwości dysponowania	43 251 907,97	13 090 442,14

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 132 588 133,82	1 023 555 711,88
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	1 132 588 133,82	1 023 555 711,88
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	80 010 000,00	80 010 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	80 010 000,00	80 010 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	923 715 025,31	815 593 671,59
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	98 964 425,86	108 121 353,72
a) zwiększenie (z tytułu)	98 964 425,86	108 121 353,72
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	98 964 425,86	108 121 353,72
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	1 022 679 451,17	923 715 025,31
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
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
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	128 863 108,51	127 952 040,29
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	128 863 108,51	128 223 964,03
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	128 863 108,51	128 223 964,03
b) zmniejszenie (z tytułu)	128 863 108,51	128 223 964,03
podział zysku z lat ubiegłych	98 964 425,86	108 121 353,72
wypłata dywidendy	29 898 682,65	19 830 686,57
pokrycie nierozliczonego zysku z lat ubiegłych	0,00	271 923,74
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	271 923,74
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	271 923,74
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	271 923,74
pokrycie straty zyskiem	0,00	271 923,74
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6. Wynik netto	49 954 479,78	91 226 291,69
a) zysk netto	49 954 479,78	91 226 291,69
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 152 643 930,95	1 094 951 317,00
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 152 643 930,95	1 094 951 317,00

Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność oraz zgodnie z wymogami stawianymi w Załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Grupa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym a rachunek z przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia. Na dzień bilansowy środki trwałe wycenia się w cenie nabycia lub po koszcie wytworzenia z uwzględnieniem ulepszeń i skutków aktualizacji wyceny, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych następuje metodą liniową, według stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Amortyzacja rozpoczyna się od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do używania i kończy w miesiącu, w którym następuje zrównanie wartości początkowej z amortyzacją, lub wcześniej w dacie likwidacji lub zbycia. Do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych nie zalicza się składników majątku o wartości początkowej równej lub mniejszej 5.000,00 zł. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe na moment bilansowy wycenia się na poziomie ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe na moment bilansowy wycenia się na poziomie ceny nabycia lub wartości rynkowej, zależnie od tego która z nich jest niższa.

Jeżeli ceny nabycia jednakowych lub uznanych za jednakowe inwestycje są różne, to rozchód ich wycenia się według metody „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło” (FIFO).

Kryterium podziału inwestycji na długo- i krótkoterminowe stanowi rok liczony od dnia bilansowego.

Udzielone pożyczki oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wycenia się według zamortyzowanego kosztu.

Rzeczowe składniki majątku obrotowego wycenia się po rzeczywistych cenach zakupu lub kosztach wytworzenia nie wyższych od cen sprzedaży netto. Wycena stanu końcowego zapasów na dzień bilansowy następuje przy zastosowaniu metody „pierwsze przyszło - pierwsze wyszło” (FIFO).

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (pomniejszone o odpisy aktualizujące).

Zapasy wycenia się według cen nabycia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Zasady ustalania wyniku finansowego

Na wynik finansowy netto składają się:

- 1) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych;
- 2) wynik operacji finansowych;
- 3) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług oraz innych podatków bezpośrednio związanych z obrotem, oraz

pozostałymi przychodami operacyjnymi a wartością sprzedanych produktów, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, strat ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art. 28 ust. 4 i ust. 8.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w stosowanej przez Spółkę polityce rachunkowości.

Półroczne sprawozdanie z działalności Grupy i Spółki

Ogólna charakterystyka

INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna Sp. k. z siedzibą w Gdyni („Spółka”). Spółka zarejestrowana jest w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000504383, akta rejestrowe prowadzone są przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Komplementariuszem Spółki jest Invest Komfort SA z siedzibą w Gdyni zaś komandytariuszem na dzień bilansowy jest Baltis Investment SA.

Wysokość sumy komandytowej to 79.999.999,00 zł. Wkład komplementariusza to 10.001,00 zł.

Spółka nie posiada oddziałów..

Na dzień 30 czerwca 2025 r. uprawnionym do reprezentacji Spółki był komplementariusz: Invest Komfort SA z siedzibą w Gdyni.

W skład Zarządu komplementariusza wchodził:

- Prezes Zarządu - Mieczysław Ciomek,
- Wiceprezes Zarządu – Wojciech Koziorowski,
- Wiceprezes Zarządu – Marek Pirsztuk,
- Wiceprezes Zarządu – Michał Ciomek,
- Członek Zarządu – Adam Majchrzak.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

Działalność

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.k. („Grupa”). Podstawowym przedmiotem działalności Spółka i Grupy jest realizowanie mieszkaniowych inwestycji deweloperskich w segmencie premium, przede wszystkim na rynku Trójmiejskim.

Wyniki finansowe Grupy

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat (tys. zł)

	06.2025 r.	06.2024 r.	dynamika zmian	Udział w przychodach
Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	248 584	270 176	-8,0%	100,0%
<i>Przychody netto ze sprzedaży produktów</i>	<i>202 143</i>	<i>341 241</i>	<i>-40,7%</i>	<i>81,1%</i>
Koszty działalności operacyjnej	184 200	149 018	23,6%	74,1%
Zysk na sprzedaży	64 384	121 158	-46,9%	25,9%
Zysk z działalności operacyjnej	61 630	121 213	-49,2%	24,8%
Zysk brutto	63 391	130 878	-51,6%	25,5%
Zysk netto	51 568	103 656	-50,3%	20,7%

Dynamika zmian oraz struktura aktywów i pasywów (tys. zł)

	30.06.2025 r.	31.12.2024 r.	dynamika zmian	struktura
AKTYWA				
Aktywa trwałe	75 243	186 883	-59,7%	4,4%
Aktywa obrotowe	1 644 817	1 200 551	37,0%	95,6%
Aktywa razem	1 720 061	1 387 434	24,0%	100,0%
PASYWA				
Kapitał własny	1 094 765	1 034 469	5,8%	63,6%
Rezerwy na zobowiązania	12 812	11 502	11,4%	0,7%
Zobowiązania długoterminowe	33 937	62 567	-45,8%	2,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	333 960	53 914	519,4%	19,4%
Rozliczenia międzyokresowe	244 582	224 977	8,7%	14,2%
Pasywa razem	1 720 061	1 387 434	24,0%	100,00%

Podstawowe wskaźniki finansowe

		06.2025 r.	06.2024 r.
Wskaźniki rentowności			
Rentowność netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży i zrównane	20,7%	38,4%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA – Return On Assets)	zysk netto / aktywa razem	6,0%	14,9%
Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE - Return on Equity)	zysk netto / kapitał własny	9,4%	20,0%
Wskaźniki płynności			
Płynności bieżący	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	4,9	22,3
Płynności szybki	aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8	1,2
Płynności gotówkowy	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,2	0,3
Wskaźniki zadłużenia			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (bez rozliczeń międzyokresowych)	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / aktywa ogółem	21,4%	8,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / kapitał własny	33,6%	11,3%

W I półroczu 2025 r. sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej została zdeterminowana kilkoma czynnikami związanymi z bieżącą działalnością.

Wzrost zadłużenia wynikał przede wszystkim z wydatków związanych z kontynuacją inwestycji na etapie realizacji oraz znaczącymi wydatkami związanymi z pozyskiwaniem gruntów.

Mniejsze przychody netto ze sprzedaży produktów wynikały ze stopniowego obniżania tempa zawierania umów przeniesienia własności na zakupione wcześniej lokale, w tym gotowe. W związku z wprowadzeniem do oferty znacznej liczby nowych inwestycji, ich sprzedaż będzie rozpoznana jako przychód po zakończeniu ich realizacji i przeniesieniu własności lokali na nabywców, a więc w przyszłych latach.

Analiza wskaźnikowa potwierdza dobrą sytuację finansów Grupy Kapitałowej, umożliwiającą prowadzenie stabilnej działalności gospodarczej.

Wyniki finansowe Spółki

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat (tys. zł)

	06.2025 r.	06.2024 r.	dynamika zmian	Udział w przychodach
Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	213 056	219 191	-2,8%	100,0%
<i>Przychody netto ze sprzedaży produktów</i>	<i>182 937</i>	<i>276 337</i>	<i>-33,7%</i>	<i>85,9%</i>
Koszty działalności operacyjnej	156 752	116 983	34,0%	53,4%
Zysk na sprzedaży	56 304	102 208	-44,9%	46,6%
Zysk z działalności operacyjnej	54 043	102 242	-47,1%	46,6%
Zysk brutto	62 319	114 569	-45,6%	52,3%
Zysk netto	49 954	91 226	-45,2%	41,6%

Dynamika zmian oraz struktura aktywów i pasywów (tys. zł)

	30.06.2025 r.	31.12.2024 r.	dynamika zmian	struktura
AKTYWA				
Aktywa trwałe	67 400	205 665	-67,2%	4,1%
Aktywa obrotowe	1 594 347	1 184 198	34,6%	95,9%
Aktywa razem	1 661 748	1 389 863	19,6%	100,0%
PASYWA				
Kapitał własny	1 152 644	1 094 951	5,3%	69,4%
Rezerwy na zobowiązania	18 858	15 062	25,2%	1,1%
Zobowiązania długoterminowe	14 135	11 173	26,5%	0,9%
Zobowiązania krótkoterminowe	257 123	47 485	441,5%	15,5%
Rozliczenia międzyokresowe	218 988	221 191	-1,0%	13,2%
Pasywa razem	1 661 748	1 389 863	19,6%	100,00%

Podstawowe wskaźniki finansowe

		06.2025 r.	06.2024 r.
Wskaźniki rentowności			
Rentowność netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży i zrównane	23,4%	41,6%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA – Return On Assets)	zysk netto / aktywa razem	6,0%	13,1%
Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE - Return on Equity)	zysk netto / kapitał własny	8,7%	16,7%
Wskaźniki płynności			
Płynności bieżący	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	6,9	24,9
Płynności szybki	aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	1,7	4,1
Płynności gotówkowy	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,2	0,3
Wskaźniki zadłużenia			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (bez rozliczeń międzyokresowych)	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / aktywa ogółem	16,3%	4,2%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / kapitał własny	23,5%	5,4%

W I półroczu 2025 r. sytuacja finansowa Spółki została zdeterminowana kilkoma czynnikami związanymi z bieżącą działalnością. Wzrost zadłużenia wynikał przede wszystkim z wydatków związanych z kontynuacją inwestycji na etapie realizacji oraz znaczącymi wydatkami związanymi z pozyskiwaniem gruntów.

Mniejsze przychody netto ze sprzedaży produktów wynikały ze stopniowego obniżania tempa zawierania umów przeniesienia własności na zakupione wcześniej lokale, w tym gotowe. W związku z wprowadzeniem do oferty znacznej liczby nowych inwestycji, ich sprzedaż będzie rozpoznana jako przychód po zakończeniu ich realizacji i przeniesieniu własności lokali na nabywców, a więc w przyszłych latach.

Analiza wskaźnikowa potwierdza dobrą sytuację finansów Spółki, umożliwiającą prowadzenie stabilnej działalności gospodarczej.

Ryzyka i zagrożenia związane z działalnością

Ze względu na charakter działalności Spółki i Grupy, polegający działalności deweloperskiej identyfikuje się następujące czynniki ryzyka:

Ryzyko spadku cen mieszkań

Na osiągnięcie przez Grupę przychody oraz realizowaną rentowność mają duży wpływ ceny oferowanych przez nią mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania wśród nabywców mieszkań;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji, rozkładu i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Grupie a nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy oraz jej możliwości dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Jednakże Grupa prowadzi równocześnie sprzedaż kilku lub nawet kilkunastu projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółki poziom rentowności. Grupa zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

Ryzyko utraty płynności finansowej

Grupa realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Grupa może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości oraz braku możliwości zapewnienia alternatywnych źródeł finansowania, Grupa może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Grupę z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Grupę wykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na spółkach zależnych Grupy, jako deweloperach, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za

usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Grupy, co może mieć dodatkowy negatywny wpływ na jej płynność finansową.

Grupa stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Grupa zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Grupy. W przeszłości Grupa nie miała istotnych problemów z płynnością finansową.

Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w dużym stopniu od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obciążone określonymi ryzykami. Wystąpienie któregośkolwiek z ryzyk związanych z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych

Na koszty projektu deweloperskiego realizowanego przez Grupę składają się m.in. koszty zakupu gruntu, koszty prac podwykonawców oraz ceny materiałów budowlanych.

Grupa, samodzielnie zajmuje się zapewnieniem dostaw niektórych materiałów budowlanych na potrzeby realizowanego projektu. Dostawcami są najczęściej duże hurtownie budowlane i producenci materiałów budowlanych. Grupa zawiera umowy, gwarantujące odpowiednią jakość, termin dostawy i płatności oraz cenę konkretnych materiałów na potrzeby danego projektu, zgodnie z harmonogramem jego realizacji. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zmiany cen u jednego lub wielu dostawców, w szczególności w przypadku gdyby wystąpiły wielomiesięczne opóźnienia w realizacji danego etapu projektu deweloperskiego lub też dla dostawców, u których cena uzależniona jest silnie od kursów walut. Istnieje także ryzyko kumulacji popytu ze strony konkurentów i innych podmiotów na określone materiały budowlane na lokalnym rynku w krótkim czasie. W takim przypadku Grupa może napotkać problemy z utrzymaniem cen i / lub dostępności materiałów w planowanym terminie. Wzrost cen materiałów podczas realizacji projektu prawie zawsze negatywnie wpływa na rentowność tego projektu. Zmiany cen materiałów budowlanych są trudne do przewidzenia, zaś ryzyko ewentualnego wzrostu cen nie zawsze można przełożyć, choćby częściowo, na ostatecznych nabywców mieszkań. Ponadto trudności z zaopatrzeniem skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne

(Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpiły krótkoterminowe braki tych produktów i/lub nastąpił gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa projektów realizowanych przez Grupę Poręczyciela. Kolejnym skutkiem wybuchu wojny był wzrost inflacji, spowodowany m.in. wzrostem kosztów energii, a także wzrost stóp procentowych. Ponadto, tocząca się wojna podtrzymuje też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej i wywołuje niepewność u sporej grupy konsumentów, w tym potencjalnych nabywców mieszkań. Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym. Ewentualna agresja Rosji na kolejne kraje może doprowadzić do powtórki zjawisk opisanych powyżej.

Z uwagi na występujące instrumenty finansowe Spółka i Grupa narażone są na następujące ryzyka finansowe:

Ryzyko stopy procentowej – działalność Spółki i Grupy finansowana jest z kapitału własnego oraz oprocentowanych długów i pożyczek, a także z wpływów z obligacji. W konsekwencji zarówno Spółka jak i Grupa narażone są na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych, dostępności i kosztów kredytów. Niższa dostępność kredytów mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki i Grupy. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację związaną z decyzjami Rady Polityki Pieniężnej mającymi bezpośredni wpływ na rynek stóp procentowych w kraju oraz uwzględnia w przyszłych przepływach pieniężnych Spółki rezerwę finansową na potencjalną zmianę stóp procentowych.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje ryzyka i podejmuje działania minimalizujące ich wpływ na sytuację finansową Spółki.

Zamierzenia na następny okres sprawozdawczy

W następnym okresie obrotowym, Spółka i Grupa zamierzają kontynuować działalność polegającą na realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich.

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

W ramach emisji obligacji serii B planowane jest wyemitowanie do 50 tys. obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 tys. zł i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł z zastrzeżeniem, że w przypadku złożenia przez inwestorów zapisów na obligacje w łącznej liczbie przekraczającej 50 tys., Spółka może podjąć decyzję o zwiększeniu liczby obligacji będących przedmiotem emisji do nie więcej niż 100 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 mln zł.

Inwestycje w trakcie realizacji na koniec I półrocza 2025 r.

Na koniec I półrocza 2025 roku rozpoczęto realizowanie następujące inwestycje:

1. Legionów 121 (realizowane przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Legionów 121 to nowoczesny kompleks mieszkaniowy w Gdyni Redłowie, składający się z dwóch przenikających się brył, połączonych halą garażową i lokalami usługowymi na parterze. Centralnym elementem inwestycji jest 17-kondygnacyjna dominanta, z której rozpościera się widok na Zatokę Gdańską i Trójmiejski Park Krajobrazowy. Projekt obejmuje 281 apartamentów o różnych układach (1–5 pokoi) oraz 25 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej 19.600 m². W przestrzeniach wspólnych, takich jak sala klubowa, strefa co-workingowa, fitness z saunami oraz sala dla dzieci, zastosowano naturalne materiały, takie jak kamień, drewno i stal, które nadają wnętrzą elegancji i charakter. Dodatkowo, otoczenie inwestycji wzbogaca różnorodna zieleń, zaaranżowana w sposób

zgodny z naturalnym ukształtowaniem terenu. Oddanie do użytkowania przewidywane jest na przełom 2027 i 2028 roku.

2. Ukryte (realizowane przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Ukryte to kameralny kompleks apartamentów zlokalizowany w willowej dzielnicy Gdańska – Aniołkach, niedaleko XIX-wiecznego Parku Steffensa. Projekt stanowi harmonijne połączenie architektury z otaczającą przyrodą. Dziewięć niskich, czterokondygnacyjnych budynków o charakterystycznych dwuspadowych dachach i elewacji z palonego drewna tworzy wyjątkową przestrzeń mieszkalną. W ramach inwestycji powstaną 102 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 6.700 m². Oddanie do użytkowania przewidywane jest na pierwszą połowę 2027 r.

3. Nadmorski Dwór, budynki UW (realizowane przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Ostatnim etapem cieszącego się dużą popularnością osiedla Nadmorski Dwór są budynki U i W, które zawierać będą 60 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 4.300 m². Oddanie do użytkowania przewidywane jest na przełom 2025 i 2026 roku.

4. OFF Miasto, budynek A (realizowany przez Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)

OFF Miasto to nowoczesny kompleks mieszkaniowo-usługowy zlokalizowany przy ulicy Toruńskiej, który odmieni oblicze Dolnego Miasta. Ten zintegrowany z miejską tkanką projekt urbanistyczny zapewni przyszłym lokatorom komfort codziennego życia, dając jednocześnie możliwość wypoczynku na ogólnodostępnych bulwarach, usytuowanych nad brzegiem Starej Motławy. W pierwszym etapie osiedla powstanie 178 mieszkań i 22 lokale komercyjne o łącznej powierzchni ponad 13.000 m². Oddanie do użytkowania przewidziane jest na koniec 2026 r.

5. Brabank Apartamenty, budynki RSTU (realizowane przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Kolejnym etapem realizacji inwestycji Brabank, zlokalizowanej w Gdańsku, w obszarze Starego Miasta, są budynki oznaczone symbolami RSTU. W tym etapie powstanie 201 mieszkań i 20 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni ponad 15.100 m². Zakończenie budowy przewidziane jest na przełom 2026 i 2027 r..

6. Wita 77, budynek A (realizowany przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Kolejną inwestycją Spółki w Gdańsku jest Wita 77. Zespół architektów i projektantów opracował wielofunkcyjną przestrzeń o prostym, nowoczesnym i jednocześnie eleganckim charakterze, która stanowi serce całej inwestycji. Na powierzchni 120 m², zaaranżowana została część fitness i oryginalna strefa świetlicowo-coworkingowa z dużymi przeszkleniami i widokiem na zielone patio. Pierwszy z dwóch etapów osiedla zakończony zostanie w 2026 r. Znajdzie się w nim 98 mieszkań i 4 lokale komercyjne o łącznej powierzchni 5.800 m².

7. Wita 77, budynek B (realizowany przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Równolegle realizowanym etapem tego osiedla jest budynek B. Zakończenie jego realizacji planowane jest w 2027 r. a znajdzie się w nim 126 mieszkań i 3 lokale komercyjne o łącznej powierzchni 7.700 m².

8. Miasto GDY (realizowane przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Miasto Gdy to połączenie wielkomiejskiego gwaru ze spokojem parku w Śródmieściu Gdyni. To także istotny element urbanistyczny, który zintegruje przestrzeń miejską, tworząc harmonijne miejsce do życia. Awangardowa architektura, wyróżniająca się na tle istniejących budynków oraz wysoka jakość materiałów wykończeniowych to dodatkowe atuty inwestycji. Planuje się, że budowa zakończy się 2026 r. a znajdzie się w niej 86 mieszkań i 12 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.200 m².

Pozostałe informacje

Spółka nie prowadzi działalności badawczo rozwojowej.

W roku obrotowym nie wystąpiły żadne operacje na udziałach własnych.

Oświadczenie Zarządu Spółki

Oświadczenie Zarządu do półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd spółki Invest Komfort Spółka Akcyjna, komplementariusza spółki Invest Komfort Spółka Akcyjna sp. k. oświadcza, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdania finansowe Spółki oraz Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku wraz z danymi porównywalnymi sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz Grupy oraz ich wyniki finansowe, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Grupy i Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy i Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Mieczysław Ciomek – Prezes Zarządu

Wojciech Koziorowski – Wiceprezes Zarządu

Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu

Michał Ciomek – Wiceprezes Zarządu

Adam Majchrzak – Wiceprezes Zarządu