

INVEST KOMFORT

Invest Komfort Finance sp. z o.o.

**Raport półroczny
za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 roku**

Spis treści

Wybrane dane finansowe Invest Komfort Finance sp. z o.o.	3
Komentarz dotyczący wyników i sytuacji finansowej Spółki.....	4
Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe	5
Rachunek zysków i strat.....	5
Bilans	6
Rachunek przepływów pieniężnych	8
Zestawienie zmian w kapitale własnym.....	10
Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego sprawozdania finansowego	11
Półroczne sprawozdanie z działalności Spółki	13
Ogólna charakterystyka Spółki	13
Działalność Spółki	13
Wyniki finansowe	13
Ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki	14
Zamierzenia na następny okres sprawozdawczy.....	16
Pozostałe informacje	16
Oświadczenie Zarządu Spółki	17

Wybrane dane finansowe Invest Komfort Finance sp. z o.o.

	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	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	(50 463,55)	(11 955,92)	(14 448,14)	(3 351,54)
Przychody finansowe	2 197 989,09	520 751,77	2 228 182,49	516 871,76
Koszty finansowe	1 972 397,36	467 304,15	2 051 370,14	475 856,58
Zysk (strata) brutto	175 128,18	41 491,70	162 364,21	37 663,65
Zysk (strata) netto	140 978,18	33 400,82	131 424,21	30 486,49
Rachunek przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(201 447,20)	(47 727,25)	(22 043,95)	(5 113,54)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 994 857,04	472 625,34	1 914 987,23	444 219,82
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 799 338,30)	(426 302,67)	(1 938 074,10)	(449 575,29)

	Na dzień 30.06.2025		Na dzień 30.06.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Bilans				
Aktywa trwałe, w tym:	89 761,00	21 160,56	42 523 609,00	9 859 403,90
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	42 450 000,00	9 842 337,12
Aktywa obrotowe, w tym:	44 135 261,99	10 404 597,47	1 405 858,86	325 958,47
Inwestycje krótkoterminowe	44 135 261,99	10 404 597,47	1 405 622,86	325 903,75
Kapitał własny	1 879 503,79	443 080,65	1 672 212,84	387 714,55
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	42 345 519,20	9 982 677,39	42 257 255,02	9 797 647,81
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	41 918 626,53	9 719 134,37
Zobowiązania krótkoterminowe	42 214 899,18	9 951 884,58	1 180,87	273,79

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

W I półroczu 2025 roku sytuacja finansowa Spółki była stabilna. Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 141 tys. zł, który był nieznacznie lepszy od wyniku osiągniętego w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Podstawowym źródłem przychodów Spółki, tak jak w poprzednich latach, były odsetki uzyskiwane z udzielania finansowania innym spółkom z Grupy Invest Komfort. Kwota przychodów z tytułu uzyskanych odsetek wyniosła w I półroczu 2025 roku 2.198 tys. zł w porównaniu do 2.228 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Głównymi kosztami związanymi z działalnością Spółki były koszty odsetek od wyemitowanych przez Spółkę obligacji. W I półroczu 2025 roku koszt ten wyniósł 1.972 tys. zł w porównaniu do 2.051 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Zarówno przychody jak i koszty odsetkowe nie uległy istotnej zmianie w porównaniu do roku poprzedniego. Stabilność tych pozycji rachunku wyników spowodowana była brakiem istotnych zmian w saldach udzielonego i pozyskanego finansowania oraz brakiem istotnych wahań w poziomie stóp procentowych.

Suma bilansowa Spółki również nie ulegała istotnym zmianom. W analizowanym okresie Spółka nie zaciągała nowych zobowiązań finansowych a saldo udzielanych pożyczek było na w miarę stabilnym poziomie. Jako że zapadalność obligacji serii A, wyemitowanych przez Spółkę, przypada na wrzesień 2025 roku, całość zobowiązań z tego tytułu była prezentowana jako zobowiązania krótkoterminowe.

Po dniu bilansowym, 5 września 2025 roku, Spółka spłaciła całość zobowiązań z tytułu obligacji serii A, równocześnie przygotowując się do emisji obligacji serii B. Nowo ustanowiony program emisji zakłada pozyskanie do 300 mln zł finansowania w formie obligacji, które mogą być emitowane do 31 grudnia 2027 roku.

W ramach emisji obligacji serii B 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.

Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe

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:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	50 463,55	14 448,14
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	48 924,53	12 553,83
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 539,02	1 894,31
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(50 463,55)	(14 448,14)
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	(50 463,55)	(14 448,14)
G. PRZYCHODY FINANSOWE	2 197 989,09	2 228 182,49
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	2 197 989,09	2 228 182,49
- od jednostek powiązanych	2 197 989,09	2 228 182,49
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	1 972 397,36	2 051 370,14
I. Odsetki, w tym:	1 972 397,36	2 051 370,14
- 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	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	175 128,18	162 364,21
J. PODATEK DOCHODOWY	34 150,00	30 940,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	140 978,18	131 424,21

Bilans

AKTYWA	Na dzień 30.06.2025 roku	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 30.06.2024 roku
A. AKTYWA TRWAŁE	89 761,00	89 761,00	42 523 609,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	42 450 000,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	42 450 000,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	42 450 000,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	42 450 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	89 761,00	89 761,00	73 609,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	89 761,00	89 761,00	73 609,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	44 135 261,99	43 973 984,40	1 405 858,86
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	0,00	35 926,00	236,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	0,00	35 926,00	236,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	44 135 261,99	43 938 058,40	1 405 622,86
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	44 135 261,99	43 938 058,40	1 405 622,86
a) w jednostkach powiązanych	44 130 118,07	43 926 986,02	1 364 122,74
- udzielone pożyczki	44 130 118,07	43 926 986,02	1 364 122,74
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 143,92	11 072,38	41 500,12
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
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 :	44 225 022,99	44 063 745,40	43 929 467,86

PASYWA	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 30.06.2024 roku
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 879 503,79	1 738 525,61	1 672 212,84
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	20 000,00	20 000,00	20 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 718 525,61	1 520 788,63	1 520 788,63
- 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	140 978,18	197 736,98	131 424,21
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	42 345 519,20	42 325 219,79	42 257 255,02
I. Rezerwy na zobowiązania	51 344,00	134 255,00	142 236,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 798,00	121 709,00	129 690,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	12 546,00	12 546,00	12 546,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	41 918 626,53
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	0,00	0,00	41 918 626,53
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	41 918 626,53
III. Zobowiązania krótkoterminowe	42 214 899,18	42 032 412,71	1 180,87
1. Wobec jednostek powiązanych	4 981,88	47 619,47	1 013,59
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1 013,59
3. Wobec pozostałych jednostek	42 209 917,30	41 984 793,24	167,28
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	167,28
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 157 852,30	41 984 793,24	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	52 065,00	0,00	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
i) inne	0,00	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	79 276,02	158 552,08	195 211,62
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	79 276,02	158 552,08	195 211,62
- długoterminowe	0,00	0,00	195 211,62
- krótkoterminowe	79 276,02	158 552,08	0,00
PASYWA RAZEM :	44 225 022,99	44 063 745,40	43 929 467,86

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	140 978,18	131 424,21
II. Korekty razem	(342 425,38)	(153 468,16)
1. Amortyzacja	0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(225 591,73)	(111 741,73)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	(82 911,00)	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	35 926,00	22 163,32
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 427,41	1 180,87
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(79 276,06)	(65 070,62)
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(201 447,20)	(22 043,95)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	2 095 580,98	2 239 987,23
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	2 095 580,98	2 239 987,23
a) w jednostkach powiązanych	2 095 580,98	2 239 987,23
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	100 723,94	325 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	100 723,94	325 000,00
a) w jednostkach powiązanych	100 723,94	325 000,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 994 857,04	1 914 987,23
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	0,00	0,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	1 799 338,30	1 938 074,10
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
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	0,00	0,00
8. Odsetki	1 799 338,30	1 938 074,10
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)	(1 799 338,30)	(1 938 074,10)
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	(5 928,46)	(45 130,82)
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	(5 928,46)	(45 130,82)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	11 072,38	86 630,94
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	5 143,92	41 500,12
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

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)	1 738 525,61	1 540 788,63
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	1 738 525,61	1 540 788,63
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	20 000,00	20 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	20 000,00	20 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	1 520 788,63	1 200 428,69
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	197 736,98	320 359,94
a) zwiększenie (z tytułu)	197 736,98	320 359,94
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	197 736,98	320 359,94
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	1 718 525,61	1 520 788,63
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
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	197 736,98	320 359,94
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	197 736,98	320 359,94
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	197 736,98	320 359,94
b) zmniejszenie (z tytułu)	197 736,98	320 359,94
podział zysku z lat ubiegłych	197 736,98	320 359,94
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6. Wynik netto	140 978,18	131 424,21
a) zysk netto	140 978,18	131 424,21
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 879 503,79	1 672 212,84
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 879 503,79	1 672 212,84

Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego sprawozdania finansowego

Skrócone 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. Spółka 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.

Udziały w innych jednostkach według ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość zakupionych materiałów podlega odpisaniu w koszty wprost po zakupie, w okresie sprawozdawczym, w którym te koszty poniesiono.

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 Spółki

Ogólna charakterystyka Spółki

Invest Komfort Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, VIII Wydział Gospodarczy w dniu 19.03.2019 r. pod nr KRS 0000777543 na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 07.03.2019 r. – Rep. A nr 1993/2019 Kancelarii Notarialnej Wiesława Rydzkowska i Maciej Kowalewski spółka cywilna w Gdyni.

Siedziba Spółki znajduje się w Gdyni, przy ul. Hryniewickiego 6c/47.

Na dzień 30.06.2025 r. Spółka nie zatrudniała pracowników.

Kapitał zakładowy Spółki na 30.06.2025 r. wynosił 20.000,00 złotych i dzielił się na 400 udziałów po 50,00 złoty każdy. Jedynym udziałowcem Spółki jest Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.

Na dzień bilansowy, Zarząd Spółki był trzyosobowy, w składzie:

- Mieczysław Ciomek – Prezes Zarządu
- Wojciech Koziorowski – Wiceprezes Zarządu
- Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

Działalność Spółki

Invest Komfort Finance Sp. z o.o. została utworzona jako spółka celowa Grupy Kapitałowej Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.k. („Grupa”). Podstawowym celem Spółki jest pozyskiwanie finansowania zewnętrznego poprzez emisję obligacji, z przeznaczeniem na finansowanie działalności deweloperskiej Grupy. W dniu 05.09.2019 r., w ramach Programu Emisji Obligacji, Spółka przeprowadziła pierwszą emisję o wartości nominalnej 41.000.000 zł. Środki uzyskane z tej emisji, Spółka przeznaczyła na finansowanie działalności deweloperskiej Grupy, poprzez udzielanie pożyczek innym podmiotom z Grupy.

Wyniki finansowe

Rachunek zysków i strat

W okresie sprawozdawczym Spółka wykazała zysk netto w kwocie 141 tys. zł. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 50 tys. zł (większość z nich stanowiły usługi obce tj. czynsz najmu, usługi księgowe oraz opłaty bankowe).

Głównym źródłem przychodów były odsetki i prowizje od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy w kwocie 2.198 tys. zł.

W skład kosztów finansowych w wysokości 1.972 tys. zł wchodziły głównie odsetki z tytułu wyemitowanych obligacji.

Podatek dochodowy ujęty w rachunku wyników wyniósł 34 tys. zł.

Bilans

Aktywa – suma bilansowa Spółki na koniec okresu sprawozdawczego wynosiła 44.225 tys. zł.

W skład aktywów trwałych wchodziły aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 90 tys. zł.

Do składników aktywów obrotowych należały: pożyczki udzielone innym spółkom z Grupy w kwocie 44.130 tys. zł oraz środki na rachunkach bankowych w wysokości 5 tys. zł.

Pasywa - łączny kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wynosił 1.880 tys. zł, w tym kapitał podstawowy w wysokości 20 tys. zł.

Pozostałe pasywa to: rezerwy na zobowiązania w kwocie 51 tys. zł (głównie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego), zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 5 tys. zł, zobowiązania z tytułu emisji obligacji w kwocie 42.158 tys. zł, zobowiązania z tytułu podatków w kwocie 52 tys. zł, oraz przychody przyszłych okresów w wysokości 79 tys. zł.

Ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki

Ze względu na charakter działalności Spółki, polegający na pozyskiwaniu finansowania na potrzeby rozwoju działalności deweloperskiej w Grupie zdolność Spółki do spłaty swoich zobowiązań zależy od zdolności spółek z Grupy realizujących projekty deweloperskie do spłaty zobowiązań wobec Spółki. Z tego tytułu identyfikuje się następujące czynniki ryzyka:

Ryzyko spadku cen mieszkań

Na osiągnięcie przez Grupę przychodów 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 Grupy 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, osiągnięte 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 narażona jest 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 narażona jest 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 zamierza kontynuować działalność polegającą na pozyskiwaniu finansowania na działalność Grupy.

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

W ramach emisji obligacji serii B 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.

Pozostałe informacje

Spółka nie prowadzi działalności badawczo rozwojowej.

W roku obrotowym nie wystąpiły żadne operacje na udziałach własnych.

Oświadczenie Zarządu Spółki

Oświadczenie Zarządu Invest Komfort Finance sp. z o.o. do półrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Invest Komfort Finance sp. z o.o. 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 jej wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Mieczysław Ciomek – Prezes Zarządu

Wojciech Koziorowski – Wiceprezes Zarządu

Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu