

INVEST KOMFORT

Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

**Skonsolidowany raport półroczny
za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 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	16
Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	20
Jednostkowy rachunek zysków i strat	20
Jednostkowy bilans	21
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 01.01.2026 do 30.06.2026		Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Skonsolidowany rachunek zysków i strat				
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	126 706 588,17	29 797 890,07	202 869 449,53	48 064 217,57
Zysk (strata) ze sprzedaży	66 820 736,86	15 714 391,81	97 587 002,84	23 120 499,16
Przychody finansowe	4 080 496,08	959 619,98	6 000 858,73	1 421 734,92
Koszty finansowe	7 183 365,14	1 689 329,09	4 240 458,47	1 004 657,52
Zysk (strata) brutto	27 671 584,53	6 507 592,43	63 390 602,60	15 018 622,68
Zysk (strata) netto	22 723 992,25	5 344 055,37	51 568 419,51	12 217 688,47
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-149 933 882,70	-35 260 308,24	-149 933 882,70	-35 522 621,94
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-31 125 802,83	-7 319 929,17	-31 125 802,83	-7 374 384,67
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	152 479 716,50	35 859 018,04	152 479 716,50	36 125 785,75

	Na dzień 30.06.2026		Na dzień 30.06.2025	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Skonsolidowany bilans				
Aktywa trwałe, w tym:	208 823 232,29	48 605 365,61	75 243 404,61	17 738 137,30
Rzeczowe aktywa trwałe	40 778 621,39	9 491 567,49	37 425 488,86	8 822 812,62
Inwestycje długoterminowe	139 042 774,85	32 363 376,59	11 534 252,00	2 719 123,98
Aktywa obrotowe, w tym:	1 744 071 268,42	405 947 272,87	1 644 817 317,88	387 754 854,64
Zapasy	1 635 252 732,09	380 618 842,28	1 361 289 295,73	320 914 989,92
Należności krótkoterminowe	25 055 175,64	5 831 803,10	53 538 515,42	12 621 352,56
Inwestycje krótkoterminowe	78 171 599,20	18 195 097,92	224 875 113,54	53 012 827,63
Kapitał własny	1 118 504 470,59	260 341 333,38	1 094 764 702,05	258 083 571,52
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	834 385 036,61	194 210 142,82	625 291 026,93	147 408 243,22
Zobowiązania długoterminowe	210 794 163,25	49 064 116,39	33 937 296,25	8 000 494,18
Zobowiązania krótkoterminowe	255 339 493,48	59 432 417,08	333 959 786,67	78 728 821,21
Rozliczenia międzyokresowe	350 962 012,15	81 689 363,44	244 582 041,53	57 658 606,17

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

	Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026		Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Rachunek zysków i strat				
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	114 078 802,83	26 828 183,72	184 013 207,60	43 596 760,71
Zysk (strata) ze sprzedaży	58 421 484,54	13 739 119,64	87 423 220,03	20 712 476,31
Przychody finansowe	5 905 906,42	1 388 906,08	10 953 675,22	2 595 165,66
Koszty finansowe	3 844 219,00	904 054,14	2 678 491,04	634 593,21
Zysk (strata) brutto	27 031 219,43	6 356 996,24	62 318 649,78	14 764 653,57
Zysk (strata) netto	21 501 369,43	5 056 528,25	49 954 479,78	11 835 310,79
Rachunek przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 627 967,20	3 440 093,88	(158 676 807,70)	(37 594 012,44)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 768 491,20)	(2 767 624,10)	(24 012 177,29)	(5 689 010,92)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 898 579,41)	(681 665,82)	154 202 941,76	36 534 055,57

	Na dzień 30.06.2026		Na dzień 30.06.2025	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Bilans				
Aktywa trwałe, w tym:	95 866 345,95	22 313 699,22	67 400 222,81	15 889 158,82
Rzeczowe aktywa trwałe	40 340 814,63	9 389 664,28	36 820 712,73	8 680 240,63
Inwestycje długoterminowe	47 477 204,77	11 050 719,17	24 458 681,92	5 765 973,25
Aktywa obrotowe, w tym:	1 611 578 370,85	375 108 435,36	1 594 347 478,13	375 856 922,16
Zapasy	1 359 037 928,62	316 327 521,03	1 170 576 927,48	275 955 804,59
Należności krótkoterminowe	79 185 517,73	18 431 096,00	194 301 675,34	45 805 340,85
Inwestycje krótkoterminowe	169 149 578,59	39 370 988,66	225 753 634,61	53 219 933,19
Kapitał własny	1 179 822 596,37	274 613 643,45	1 152 643 930,95	271 728 218,71
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	527 622 120,43	122 808 491,13	509 103 769,99	120 017 862,28
Zobowiązania długoterminowe	13 884 588,95	3 231 754,99	14 135 180,54	3 332 275,76
Zobowiązania krótkoterminowe	188 033 034,47	43 766 272,02	257 123 360,16	60 615 139,48
Rozliczenia międzyokresowe	304 281 633,28	70 824 112,21	218 987 573,70	51 624 878,88

Powyższe dane finansowe za okresy zakończone 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 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 2026 roku – 4,2963 oraz na dzień 30 czerwca 2025 roku – 4,2419;

(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 2026 roku – 4,2522 oraz okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku – 4,2208.

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

W I półroczu 2026 roku sytuacja finansowa Spółki i Grupy była stabilna. Zarówno Spółka jak i Grupa osiągnęły zysk netto na poziomie 20 mln zł.

Podstawowym źródłem przychodów Spółki jak i Grupy, tak jak w poprzednich latach, jest sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycjach zrealizowanych na rynku Trójmiejskim. W I półroczu 2026 roku, przychody ze sprzedaży jak i wynik finansowy osiągnięty przez Spółkę oraz Grupę, były niższy niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Wahania wyniku spowodowane były różnicami w harmonogramach zawierania aktów notarialnych, przenoszących własność lokali na ich nabywców. Spółka i Grupa planują zawarcie porównywalnie większej liczby takich aktów w II półroczu 2026 rok, podczas gdy w roku ubiegłym, większa liczba aktów przypadła na I półrocze.

Skonsolidowana marża brutto na sprzedaży w I półroczu 2026 wyniosła ok. 53% w porównaniu do 48% w analogicznym okresie roku ubiegłego i pozostawała na wysokim, stabilnym poziomie. Skonsolidowane koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu nie uległy istotnym zmianom, w porównaniu do roku poprzedniego.

W I półroczu 2026 roku, Spółka i Grupa kontynuowały realizację inwestycji rozpoczętych w roku poprzednim oraz uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji WITA77, Etap A.

Sumy bilansowe Spółki i Grupy nie uległy istotnym zmianom od końca 2025 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 i pożyczek.

Opis Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

Wykaz spółek zależnych od Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k., podlegających konsolidacji, wg stanu na dzień 30.06.2026 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 KALKULACYJNYM		Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW, w tym:	126 706 588,17	202 869 449,53
	- jednostkom powiązanym	12 240,00	10 260,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	125 805 755,41	202 142 956,93
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	900 832,76	726 492,60
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	59 885 851,31	105 282 446,69
	- jednostkom powiązanym	-	-
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	59 319 028,04	104 611 236,49
II.	Wartość sprzedanych towarów	566 823,27	671 210,20
C.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	66 820 736,86	97 587 002,84
D.	KOSZTY SPRZEDAŻY	4 751 037,09	4 816 231,91
E.	KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	28 314 216,09	28 387 111,92
F.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	33 755 483,68	64 383 659,01
G.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	720 728,02	103 981,26
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	141 688,87	103 981,26
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	579 039,15	-
H.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	3 701 758,11	2 857 438,93
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	1,00
III.	Inne koszty operacyjne	3 701 758,11	2 857 437,93
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (F+G-H)	30 774 453,59	61 630 201,34
J.	PRZYCHODY FINANSOWE	4 080 496,08	6 000 858,73
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
II.	Odsetki, w tym:	3 895 411,14	5 945 787,26
	- od jednostek powiązanych	2 563 423,40	3 598 772,57
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	55 069,46
V.	Inne	185 084,94	2,01
K.	KOSZTY FINANSOWE	7 183 365,14	4 240 458,47
I.	Odsetki, w tym:	6 785 889,07	3 074 793,24
	- dla jednostek powiązanych	-	-
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	- dla jednostek powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV.	Inne	397 476,07	1 165 665,23
L.	ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	-	-
M.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	27 671 584,53	63 390 602,60
N.	ODPIS WARTOŚCI FIRMY	-	-
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	-	-
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
O.	ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	-	-
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM		Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
P.	ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	-	-
R.	Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	27 671 584,53	63 390 602,60
S.	PODATEK DOCHODOWY	4 947 592,28	11 822 183,09
T.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	-	-
U.	ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	-	-
W.	Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	22 723 992,25	51 568 419,51

Skonsolidowany bilans

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
A. AKTYWA TRWAŁE		208 823 232,29	115 599 465,32	75 243 404,61
I. Wartości niematerialne i prawne		3 634 495,55	3 546 604,29	3 173 549,16
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-	-
2. Wartość firmy		-	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		2 973 503,05	1 658 012,00	509 237,09
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		660 992,50	1 888 592,29	2 664 312,07
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		-	-	-
1. Wartość firmy - jednostki zależne		-	-	-
2. Wartość firmy - jednostki współzależne		-	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe		40 778 621,39	38 411 234,08	37 425 488,86
1. Środki trwałe		34 104 550,19	35 058 935,73	36 143 728,78
a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)		821 745,52	821 745,52	821 745,52
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		27 433 679,98	27 868 739,37	28 302 263,30
c) urządzenia techniczne i maszyny		863 320,87	1 543 784,54	1 552 999,75
d) środki transportu		3 084 893,81	2 979 527,22	3 477 560,55
e) inne środki trwałe		1 900 910,01	1 845 139,08	1 989 159,66
2. Środki trwałe w budowie		6 674 071,20	3 352 298,35	1 281 760,08
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-	-
IV. Należności długoterminowe		74 269,52	74 269,52	59 269,52
1. Od jednostek powiązanych		-	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-	-
3. Od pozostałych jednostek		74 269,52	74 269,52	59 269,52
V. Inwestycje długoterminowe		139 042 774,85	48 609 228,07	11 534 252,00
1. Nieruchomości		19 094 526,12	19 094 526,12	4 863 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		119 948 248,73	29 514 701,95	6 671 252,00
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		94 500 000,00	50 000,00	-
- udziały lub akcje		-	-	-
- inne papiery wartościowe		-	-	-
- udzielone pożyczki		94 500 000,00	50 000,00	-
- 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		6 671 252,00	6 671 252,00	-
- udziały lub akcje		6 671 252,00	6 671 252,00	-
d) w pozostałych jednostkach		18 776 996,73	22 793 449,95	-
- udzielone pożyczki		18 776 996,73	22 793 449,95	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		25 293 070,98	24 958 129,36	23 050 845,07
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		25 272 542,41	24 942 637,69	23 050 845,07
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		20 528,57	15 491,67	-

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
B. AKTYWA OBROTOWE		1 744 071 268,42	1 694 013 795,13	1 644 817 317,88
I. Zapasy		1 635 252 732,09	1 521 213 423,87	1 361 289 295,73
1. Materiały		19 525,16	19 525,16	19 525,16
2. Półprodukty i produkty w toku		835 647 226,08	671 761 488,26	538 474 518,61
3. Produkty gotowe		67 203 537,46	133 195 812,75	172 181 061,74
4. Towary		725 755 329,66	693 510 574,66	640 220 469,26
5. Zaliczki na dostawy i usługi		6 627 113,73	22 726 023,04	10 393 720,96
II. Należności krótkoterminowe		25 055 175,64	27 020 840,35	53 538 515,42
1. Należności od jednostek powiązanych		602,70	90 368,37	811,80
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		602,70	90 368,37	811,80
- do 12 miesięcy		602,70	90 368,37	811,80
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek		25 054 572,94	26 930 471,98	53 537 703,62
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		15 036 101,07	6 430 624,54	20 108 067,17
- do 12 miesięcy		15 036 101,07	6 430 624,54	20 108 067,17
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.		9 812 000,01	20 031 570,81	33 015 922,83
c) inne		206 471,86	468 276,63	413 713,62
III. Inwestycje krótkoterminowe		78 171 599,20	145 114 349,69	224 875 113,54
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		77 993 916,55	144 942 942,58	223 706 644,36
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		-	68 750 000,00	-
- udzielone pożyczki		-	68 750 000,00	-
b) w jednostkach stowarzyszonych		-	-	-
c) w pozostałych jednostkach		19 323 080,32	21 820 601,68	168 294 418,74
- udzielone pożyczki		19 323 080,32	21 820 601,68	168 294 418,74
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		58 670 836,23	54 372 340,90	55 412 225,62
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		6 710 112,05	10 572 349,98	2 246 505,54
- inne środki pieniężne		51 960 724,18	43 799 990,92	53 165 720,08
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		177 682,65	171 407,11	1 168 469,18
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		5 591 761,49	665 181,22	5 114 393,19
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-	-
D. Udziały (akcje) własne		-	-	-
AKTYWA RAZEM		1 952 894 500,71	1 809 613 260,45	1 720 060 722,49

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASywa				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 118 504 470,59	1 120 847 652,31	1 094 764 702,05
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	80 010 000,00	80 010 000,00	80 010 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	993 657 277,66	938 763 185,76	938 763 185,76
	- 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	22 113 200,68	24 423 096,78	24 423 096,78
VII.	Zysk (strata) netto	22 723 992,25	77 651 369,77	51 568 419,51
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	834 385 036,61	688 760 614,63	625 291 026,93
I.	Rezerwy na zobowiązania	17 289 367,73	17 380 791,81	12 811 902,48
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 914 046,00	5 088 357,00	4 380 500,89
2.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	3 656 743,50	3 656 743,50	2 812 409,60
	- długoterminowe	1 262 708,00	1 262 708,00	1 037 107,00
	- krótkoterminowe	2 394 035,50	2 394 035,50	1 775 302,60
3.	Pozostałe rezerwy	8 718 578,23	8 635 691,31	5 618 991,99
	- długoterminowe	-	-	-
	- krótkoterminowe	8 718 578,23	8 635 691,31	5 618 991,99
II.	Zobowiązania długoterminowe	210 794 163,25	220 836 861,98	33 937 296,25
1.	Wobec jednostek powiązanych	85 019 463,34	104 365 159,62	15 200 000,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	125 774 699,91	116 471 702,36	18 737 296,25
	a) kredyty i pożyczki	11 000 000,00	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	98 255 313,33	98 649 127,25	-
	c) inne zobowiązania finansowe	1 071 288,13	1 386 533,37	1 787 187,70
	d) zobowiązania wekslowe	-	-	-
	e) inne	15 448 098,45	16 436 041,74	16 950 108,55
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	255 339 493,48	181 481 583,32	333 959 786,67
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	39 699 219,75	378 251,33	19 842 818,81
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	257 148,84	378 251,33	892 855,71
	- do 12 miesięcy	257 148,84	378 251,33	892 855,71
	b) inne	39 442 070,91	-	18 949 963,10
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	214 972 473,27	180 681 492,02	313 779 536,46
	a) kredyty i pożyczki	114 081 222,12	88 979 160,51	186 078 504,53
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 756 630,14	1 953 287,67	42 157 852,30
	c) inne zobowiązania finansowe	714 939,14	680 139,51	593 707,81
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	40 914 427,52	40 557 523,49	27 262 127,39

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
	- do 12 miesięcy	40 914 427,52	40 557 523,49	27 214 739,08
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	47 388,31
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	51 966 949,75	43 806 216,49	53 170 389,26
	f) zobowiązania wekslowe		-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 116 283,68	1 766 822,26	2 533 348,79
	h) z tytułu wynagrodzeń	412,83	0,50	11 802,50
	i) inne	2 421 608,09	2 938 341,59	1 971 803,88
4.	Fundusze specjalne	667 800,46	421 839,97	337 431,40
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	350 962 012,15	269 061 377,52	244 582 041,53
1.	Ujemna wartość firmy	-	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	350 962 012,15	269 061 377,52	244 582 041,53
	- długoterminowe	218 286 600,55	209 751 499,99	125 231 057,30
	- krótkoterminowe	132 675 411,60	59 309 877,53	119 350 984,23
	PASYWA RAZEM	1 952 894 500,71	1 809 613 260,45	1 720 060 722,49

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)		Za okres od 01.01 do 30.06.2026	Za okres od 01.01 do 30.06.2025
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	22 723 992,25	51 568 419,51
II.	Korekty razem	20 080 752,75	(201 502 302,21)
1.	Zyski (straty) mniejszości	-	-
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3.	Amortyzacja	1 685 039,33	1 506 409,12
4.	Odpisy wartości firmy	-	-
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 290 610,54	(916 004,39)
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(141 688,87)	(186,17)
9.	Zmiana stanu rezerw	(91 424,08)	1 496 293,77
10.	Zmiana stanu zapasów	(114 039 308,22)	(160 131 373,98)
11.	Zmiana stanu należności	1 965 664,71	(31 123 604,16)
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	50 784 212,87	36 032 964,68
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	76 627 646,47	(48 366 801,08)
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	42 804 745,00	(149 933 882,70)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	20 389 169,57	5 948 159,07
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	168 401,53	130186,99
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	20 220 768,04	5 817 972,08
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b)	w pozostałych jednostkach:	20 220 768,04	5 817 972,08
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	19 648 087,51	-
	- odsetki	572 680,53	5 817 972,08
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II.	Wydatki	39 951 839,83	37 073 961,90
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 161 839,83	3 334 510,36
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	35 790 000,00	33 739 451,54
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b)	w pozostałych jednostkach:	35 790 000,00	33 739 451,54
	- nabycie aktywów finansowych	-	6 671 252,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	35 790 000,00	-
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(19 562 670,26)	(31 125 802,83)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	47 715 025,82	186 078 504,53
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 30.06.2026	Za okres od 01.01 do 30.06.2025
2.	Kredyty i pożyczki	47 715 025,82	186 078 504,53
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
II.	Wydatki	66 658 605,23	33 598 788,03
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	25 067 173,97	29 898 682,65
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Spląty kredytów i pożyczek	35 012 964,21	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	280 445,61	911 111,67
8.	Odsetki	6 298 021,44	2 788 993,71
9.	Inne wydatki finansowe	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(18 943 579,41)	152 479 716,50
D.	Przepływy pieniężne netto razem	4 298 495,33	(28 579 969,03)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	4 298 495,33	(28 579 969,03)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	54 372 340,90	83 992 194,65
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	58 670 836,23	55 412 225,62
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	42 605 706,42	53 170 389,26

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Za okres od 01.01 do 30.06.2026	Za okres od 01.01 do 30.06.2025
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 120 847 652,31	1 073 094 965,19
- korekty błędów	-	-
IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	1 120 847 652,31	1 073 094 965,19
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	938 763 185,76	832 422 308,31
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	54 894 091,90	106 340 877,45
a) zwiększenie (z tytułu)	54 894 091,90	106 340 877,45
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	54 894 091,90	106 340 877,45
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	993 657 277,66	938 763 185,76
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	102 074 466,55	160 662 656,88
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	102 074 466,55	160 662 656,88
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	102 074 466,55	160 662 656,88
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	79 961 265,87	136 239 560,10
wypłata dywidendy	25 067 173,97	29 898 682,65
przeniesienie na kapitał zapasowy	54 894 091,90	106 340 877,45
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	22 113 200,68	24 423 096,78
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	22 113 200,68	24 423 096,78
9. Wynik netto	22 723 992,25	51 568 419,51
a) zysk netto	22 723 992,25	51 568 419,51
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 118 504 470,59	1 094 764 702,05
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 118 504 470,59	1 094 764 702,05

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 począwszy 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 i towarów, 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 i towarów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów i towarów 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.

Z dniem 1 stycznia 2026 roku Grupa dokonała zmiany polityki rachunkowości w zakresie sposobu sporządzania rachunku zysków i strat, zastępując wariant porównawczy wariantem kalkulacyjnym. Zmiana ma na celu lepsze odzwierciedlenie ekonomicznej treści działalności Spółki oraz zapewnienie bardziej użytecznej prezentacji kosztów według funkcji.

Poniższa tabela przedstawia rozbięcie zysku ze sprzedaży w układzie porównawczym, dla zachowania porównywalności danych (pozostałe pozycje rachunku wyników nie różnią się w obu wariantach):

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	223 511 907,51	248 583 923,80
- od jednostek powiązanych	12 240,00	10 260,80
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	125 805 755,41	202 142 838,46
II. Zmiana stanu produktów	96 779 337,84	45 714 473,47
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	900 832,76	726 611,87
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	189 756 423,83	184 200 264,79
I. Amortyzacja	1 685 039,33	1 506 409,12
II. Zużycie materiałów i energii	10 731 115,08	13 441 735,19
III. Usługi obce	152 749 057,86	144 012 571,99
IV. Podatki i opłaty	5 184 749,85	4 255 232,60
V. Wynagrodzenia	10 161 747,66	9 665 421,52
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 753 306,32	2 809 708,09
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 997 168,03	7 867 541,55
VIII. Wartość sprzedanych towarów	494 239,70	641 644,73
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	33 755 483,68	64 383 659,01

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Jednostkowy rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW, w tym:	114 078 802,83	184 013 207,60
- jednostkom powiązanym	3 616 353,36	3 930 813,48
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	113 059 526,24	182 937 059,64
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów	1 019 276,59	1 076 147,96
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW I TOWARÓW, w tym:	55 657 318,29	96 589 987,57
- jednostkom powiązanym	2 036 917,88	2 236 667,38
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	54 938 288,90	95 614 417,42
II. Wartość sprzedanych towarów	719 029,39	975 570,15
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	58 421 484,54	87 423 220,03
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	4 719 877,69	4 780 125,93
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	26 149 326,42	26 339 487,63
F. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	27 552 280,43	56 303 606,47
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	625 765,81	490 568,33
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	141 688,87	130 186,99
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	484 076,94	360 381,34
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	3 208 514,23	2 750 709,20
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	3 208 514,23	2 750 709,20
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	24 969 532,01	54 043 465,60
J. PRZYCHODY FINANSOWE	5 905 906,42	10 953 675,22
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	115 980,29	51 597,52
II. Odsetki, w tym:	5 570 829,67	10 811 869,97
- od jednostek powiązanych	4 244 125,73	8 474 708,38
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	55 069,46
V. Inne	219 096,46	35 138,27
K. KOSZTY FINANSOWE	3 844 219,00	2 678 491,04
I. Odsetki, w tym:	2 903 598,11	1 065 220,51
- 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	940 620,89	1 613 270,53
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	27 031 219,43	62 318 649,78
M. PODATEK DOCHODOWY	5 529 850,00	12 364 170,00
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	21 501 369,43	49 954 479,78

Jednostkowy bilans

AKTYWA	Na dzień 30.06.2026 roku	Na dzień 31.12.2025 roku	Na dzień 30.06.2025 roku
A. AKTYWA TRWAŁE	200 566 345,95	109 249 838,62	67 400 222,81
I. Wartości niematerialne i prawne	3 634 495,55	3 546 604,29	3 173 549,16
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	2 973 503,05	1 658 012,00	509 237,09
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	660 992,50	1 888 592,29	2 664 312,07
II. Rzeczowe aktywa trwałe	40 340 814,63	37 932 053,34	36 820 712,73
1. Środki trwałe	33 584 043,43	34 497 054,99	35 538 952,65
2. Środki trwałe w budowie	6 756 771,20	3 434 998,35	1 281 760,08
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	152 177 204,77	63 673 657,99	24 458 681,92
1. Nieruchomości	18 231 526,12	18 231 526,12	4 000 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	133 945 678,65	45 442 131,87	20 458 681,92
a) w jednostkach powiązanych	108 497 429,92	15 977 429,92	13 787 429,92
- udziały lub akcje	3 747 429,92	3 747 429,92	3 747 429,92
- udzielone pożyczki	104 750 000,00	12 230 000,00	10 040 000,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	6 671 252,00	6 671 252,00	0,00
- udziały lub akcje	6 671 252,00	6 671 252,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	18 776 996,73	22 793 449,95	6 671 252,00
- udzielone pożyczki	18 776 996,73	22 793 449,95	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 413 831,00	4 097 523,00	2 947 279,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 413 831,00	4 097 523,00	2 947 279,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00

B. AKTYWA OBROTOWE	1 506 878 370,85	1 509 634 196,19	1 594 347 478,13
I. Zapasy	1 359 037 928,62	1 285 002 392,07	1 170 576 927,48
1. Materiały	19 525,16	19 525,16	19 525,16
2. Półprodukty i produkty w toku	650 331 033,85	522 199 504,23	426 654 742,58
3. Produkty gotowe	60 838 625,44	113 331 550,38	148 160 346,17
4. Towary	642 468 763,51	639 232 177,51	585 942 072,11
5. Zaliczki na dostawy i usługi	5 379 980,66	10 219 634,79	9 800 241,46
II. Należności krótkoterminowe	79 185 517,73	83 195 234,05	194 301 675,34
1. Należności od jednostek powiązanych	60 734 392,29	58 710 899,07	144 178 465,05
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	18 451 125,44	24 484 334,98	50 123 210,29
III. Inwestycje krótkoterminowe	64 449 578,59	140 769 706,72	225 753 634,61
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	64 271 895,94	140 598 299,61	224 599 359,94
a) w jednostkach powiązanych	50 221,10	73 840 000,00	103 140 000,00
- udzielone pożyczki	50 221,10	73 840 000,00	103 140 000,00
b) w pozostałych jednostkach	19 323 080,32	21 820 601,68	77 344 418,74
- udzielone pożyczki	19 323 080,32	21 820 601,68	77 344 418,74
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	44 898 594,52	44 937 697,93	44 114 941,20
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	177 682,65	171 407,11	1 154 274,67
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 205 345,91	666 863,35	3 715 240,70
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 :	1 707 444 716,80	1 618 884 034,81	1 661 747 700,94

PASYWA	Na dzień 30.06.2026 roku	Na dzień 31.12.2025 roku	Na dzień 30.06.2025 roku
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 179 822 596,37	1 183 388 400,91	1 152 643 930,95
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	80 010 000,00	80 010 000,00	80 010 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 078 311 226,94	1 022 679 451,17	1 022 679 451,17
- 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	21 501 369,43	80 698 949,74	49 954 479,78
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	527 622 120,43	435 495 633,90	509 103 769,99
I. Rezerwy na zobowiązania	21 422 863,73	20 002 857,81	18 857 655,59
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 080 272,00	7 766 523,00	10 438 800,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	3 656 743,50	3 656 743,50	2 812 409,60
3. Pozostałe rezerwy	8 685 848,23	8 579 591,31	5 606 445,99
II. Zobowiązania długoterminowe	13 884 588,95	14 814 281,22	14 135 180,54
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	13 884 588,95	14 814 281,22	14 135 180,54
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	188 033 034,47	167 943 268,52	257 123 360,16
1. Wobec jednostek powiązanych	639 031,56	647 480,14	1 059 966,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	186 726 202,45	166 873 948,41	255 725 962,76
a) kredyty i pożyczki	114 081 222,12	88 979 160,51	186 078 504,53
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	714 939,14	680 139,51	593 707,81
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	23 222 802,60	31 055 039,30	21 832 050,25
e) zaliczki otrzymane na dostawy	43 657 126,52	42 252 945,79	43 251 907,97
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 779 621,45	1 216 020,69	2 175 132,44
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
i) inne	2 270 490,62	2 690 642,61	1 794 659,76
4. Fundusze specjalne	667 800,46	421 839,97	337 431,40
IV. Rozliczenia międzyokresowe	304 281 633,28	232 735 226,35	218 987 573,70
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	304 281 633,28	232 735 226,35	218 987 573,70
- długoterminowe	216 162 123,77	174 132 468,18	125 231 057,30
- krótkoterminowe	88 119 509,51	58 602 758,17	93 756 516,40
PASYWA RAZEM :	1 707 444 716,80	1 618 884 034,81	1 661 747 700,94

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	21 501 369,43	49 954 479,78
II. Korekty razem	(6 873 402,23)	(208 631 287,48)
1. Amortyzacja	1 643 665,35	1 462 397,68
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(1 553 677,96)	(9 746 649,46)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(141 688,87)	(185 256,45)
5. Zmiana stanu rezerw	1 420 005,92	2 281 251,00
6. Zmiana stanu zapasów	(74 035 536,55)	(134 024 703,41)
7. Zmiana stanu należności	4 009 716,32	(34 856 418,44)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(5 907 502,81)	13 825 299,17
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	67 691 616,37	(47 387 207,57)
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	14 627 967,20	(158 676 807,70)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	27 890 060,93	10 942 056,96
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	168 401,53	130 186,99
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	27 721 659,40	10 811 869,97
a) w jednostkach powiązanych	20 124 018,87	8 474 708,38
b) w pozostałych jednostkach	7 597 640,53	2 337 161,59
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	39 658 552,13	34 954 234,25
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 928 552,13	3 308 304,63
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	35 730 000,00	31 645 929,62
a) w jednostkach powiązanych	35 730 000,00	24 974 677,62
b) w pozostałych jednostkach	0,00	6 671 252,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(11 768 491,20)	(24 012 177,29)
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	47 715 025,82	186 077 956,59
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	47 715 025,82	186 077 956,59
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	50 613 605,23	31 875 014,83
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	25 067 173,97	29 898 682,65
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	22 612 964,21	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	280 445,61	911 111,67
8. Odsetki	2 653 021,44	1 065 220,51
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(2 898 579,41)	154 202 941,76

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	(39 103,41)	(28 486 043,23)
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	(39 103,41)	(28 486 043,23)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	44 937 697,93	72 600 984,43
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	44 898 594,52	44 114 941,20
- o ograniczonej możliwości dysponowania	43 657 126,52	43 251 907,97

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 183 388 400,91	1 132 588 133,82
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	1 183 388 400,91	1 132 588 133,82
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	1 022 679 451,17	923 715 025,31
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	55 631 775,77	98 964 425,86
a) zwiększenie (z tytułu)	55 631 775,77	98 964 425,86
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	55 631 775,77	98 964 425,86
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	1 078 311 226,94	1 022 679 451,17
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	80 698 949,74	128 863 108,51
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	80 698 949,74	128 863 108,51
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	80 698 949,74	128 863 108,51
b) zmniejszenie (z tytułu)	80 698 949,74	128 863 108,51
podział zysku z lat ubiegłych	55 631 775,77	98 964 425,86
wypłata dywidendy	25 067 173,97	29 898 682,65
pokrycie nierozliczonego zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
pokrycie straty zyskiem	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6. Wynik netto	21 501 369,43	49 954 479,78
a) zysk netto	21 501 369,43	49 954 479,78
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 179 822 596,37	1 152 643 930,95
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 179 822 596,37	1 152 643 930,95

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 i towarów, 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 i towarów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów i towarów 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.

Z dniem 1 stycznia 2026 roku Spółka dokonała zmiany polityki rachunkowości w zakresie sposobu sporządzania rachunku zysków i strat, zastępując wariant porównawczy wariantem kalkulacyjnym. Zmiana ma na celu lepsze odzwierciedlenie ekonomicznej treści działalności Spółki oraz zapewnienie bardziej użytecznej prezentacji kosztów według funkcji.

Poniższa tabela przedstawia rozbięcie zysku ze sprzedaży w układzie porównawczym, dla zachowania porównywalności danych (pozostałe pozycje rachunku wyników nie różnią się w obu wariantach):

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	191 377 473,21	213 055 710,63
- od jednostek powiązanych	3 616 353,36	3 930 813,48
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	113 059 526,24	182 937 059,64
II. Zmiana stanu produktów	77 298 670,38	29 042 503,03
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	1 019 276,59	1 076 147,96
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	163 825 192,78	156 752 104,16
I. Amortyzacja	1 643 665,35	1 462 397,68
II. Zużycie materiałów i energii	15 244 494,30	10 369 519,86
III. Usługi obce	124 324 104,86	121 205 668,85
IV. Podatki i opłaty	4 694 303,07	4 174 617,97
V. Wynagrodzenia	8 964 527,44	8 760 244,35
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 502 894,84	2 638 034,35
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 732 173,53	7 166 050,95
VIII. Wartość sprzedanych towarów	719 029,39	975 570,15
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	27 552 280,43	56 303 606,47

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 2026 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 – Marek Pirsztuk,
- Wiceprezes Zarządu – Michał Ciomek,
- Członek Zarządu – Adam Majchrzak.

W dniu 17 marca 2026 roku p. Wojciech Koziorowski złożył rezygnację z funkcji wiceprezesa Zarządu komplementariusza, spółki Invest Komfort SA ze skutkiem na ten dzień.

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)

	1H2026 r.	1H2025 r.	dynamika zmian	Udział w przychodach
Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	126 707	202 869	-37,54%	100,00%
<i>Przychody netto ze sprzedaży produktów</i>	<i>125 806</i>	<i>202 143</i>	<i>-37,76%</i>	<i>99,29%</i>
Koszty sprzedanych produktów	59 886	105 282	-43,12%	47,26%
Zysk ze sprzedaży	33 755	64 384	-47,57%	26,64%
Zysk z działalności operacyjnej	30 774	61 630	-50,07%	24,29%
Zysk brutto	27 672	63 391	-56,35%	21,84%
Zysk netto	22 724	51 568	-55,93%	17,93%

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

	30.06.2026 r.	31.12.2025 r.	dynamika zmian	struktura
AKTYWA				
Aktywa trwałe	208 823	115 599	80,64%	10,69%
Aktywa obrotowe	1 744 071	1 694 014	2,95%	89,31%
Aktywa razem	1 952 895	1 809 613	7,92%	100,00%
PASYWA				
Kapitał własny	1 118 504	1 120 848	-0,21%	57,27%
Rezerwy na zobowiązania	17 289	17 381	-0,53%	0,89%
Zobowiązania długoterminowe	210 794	220 837	-4,55%	10,79%
Zobowiązania krótkoterminowe	255 339	181 482	40,70%	13,07%
Rozliczenia międzyokresowe	350 962	269 061	30,44%	17,97%
Pasywa razem	1 952 895	1 809 613	7,92%	100,00%

Podstawowe wskaźniki finansowe

		06.2026 r.	06.2025 r.
Wskaźniki rentowności			
Rentowność netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	17,93%	25,42%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA – Return On Assets)*	zysk netto / aktywa razem	2,50%	5,24%
Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE - Return on Equity)*	zysk netto / kapitał własny	4,36%	8,24%
Wskaźniki płynności			
Płynności bieżący	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	6,8	4,9
Płynności szybki	aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,4	0,8
Płynności gotówkowy	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,2	0,2
Wskaźniki zadłużenia			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (bez rozliczeń międzyokresowych)	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / aktywa ogółem	23,87%	21,39%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / kapitał własny	41,67%	33,61%

* na podstawie wyników za ostatnie 12 m-cy

W I półroczu 2026 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.

W I półroczu 2026 roku, przychody ze sprzedaży jak i wynik finansowy osiągnięty przez Grupę, były niższy niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Wahania wyniku spowodowane były różnicami w harmonogramach zawierania aktów notarialnych, przenoszących własność lokali na ich nabywców.

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)

	1H2026 r.	1H2025 r.	dynamika zmian	Udział w przychodach
Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	114 079	184 013	-38,00%	100,00%
<i>Przychody netto ze sprzedaży produktów</i>	<i>113 060</i>	<i>182 937</i>	<i>-38,20%</i>	<i>99,11%</i>
Koszty sprzedanych produktów	55 657	96 590	-42,38%	48,79%
Zysk ze sprzedaży	27 552	56 304	-51,07%	24,15%
Zysk z działalności operacyjnej	24 970	54 043	-53,80%	21,89%
Zysk brutto	27 031	62 319	-56,62%	23,69%
Zysk netto	21 501	49 654	-56,70%	18,85%

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

	30.06.2026 r.	31.12.2025 r.	dynamika zmian	struktura
AKTYWA				
Aktywa trwałe	200 566	109 250	83,58%	11,75%
Aktywa obrotowe	1 506 878	1 509 634	-0,18%	88,25%
Aktywa razem	1 707 445	1 618 884	5,47%	100,00%
PASYWA				
Kapitał własny	1 179 823	1 183 388	-0,30%	69,10%
Rezerwy na zobowiązania	21 423	20 003	7,10%	1,25%
Zobowiązania długoterminowe	13 885	14 814	-6,27%	0,81%
Zobowiązania krótkoterminowe	188 033	167 943	11,96%	11,01%
Rozliczenia międzyokresowe	304 282	232 735	30,74%	17,82%
Pasywa razem	1 707 445	1 618 884	5,47%	100,00%

Podstawowe wskaźniki finansowe

		06.2026 r.	06.2025 r.
Wskaźniki rentowności			
Rentowność netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	18,85%	26,98%
Wskaźnik rentowności aktywów (ROA – Return On Assets)*	zysk netto / aktywa razem	3,08%	5,25%
Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE - Return on Equity)*	zysk netto / kapitał własny	4,45%	7,57%
Wskaźniki płynności			
Płynności bieżący	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	8,0	6,2
Płynności szybki	aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8	1,6
Płynności gotówkowy	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,2	0,2
Wskaźniki zadłużenia			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (bez rozliczeń międzyokresowych)	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / aktywa ogółem	11,83%	16,32%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / kapitał własny	17,11%	23,53%

* na podstawie wyników za ostatnie 12 m-cy

W I półroczu 2026 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.

W I półroczu 2026 roku, przychody ze sprzedaży jak i wynik finansowy osiągnięty przez Spółkę były niższy niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Wahania wyniku spowodowane były różnicami w harmonogramach zawierania aktów notarialnych, przenoszących własność lokali na ich nabywców.

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 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 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 obrachunkowym, Spółka i Grupa zamierzają kontynuować działalność polegającą na realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich.

Inwestycje w trakcie realizacji na koniec I półrocza 2026 r.

Na dzień 30.06.2026 roku realizowano 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 wnętrzom elegancki 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. OFF Miasto, etap 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. Zakończenie budowy przewidziane jest w drugiej połowie 2026 r.

4. 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 w drugiej połowie 2026 r.

5. Wita 77, etap B (realizowany przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Drugi etap inwestycji realizowanej w Gdańsku. 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.

6. 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 w drugiej połowie 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 2026 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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Mieczysław Ciomek
Data: 2026.09.28 10:30:30 CEST

Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Marek Pirsztuk
Data: 2026.09.28 13:07:42 CEST

Michał Ciomek – Wiceprezes Zarządu

Adam Majchrzak – Wiceprezes Zarządu

 Dokument podpisany przez
Adam Majchrzak
Data: 2026.09.28 12:29:19
CEST