



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BUDLEX SP. Z O.O.
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

W PÓŁROCZU OBRACHUNKOWYM 2024

Budlex Sp. z o.o.

ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń
ul. Jatki 4, 85-117 Bydgoszcz
ul. Jana Pawła II 1A, 10-101 Olsztyn

Kontakt:

T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:

4 253 650 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:

XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919



Wstęp do sprawozdania:

Podstawową działalnością Budlex sp. z o.o. (dalej „Budlex”) jest realizacja projektów deweloperskich. Dla każdego projektu realizowanego przez Grupę, Jednostka Dominująca Grupy Kapitałowej – spółka Budlex powołuje spółkę celową. Tworzone spółki mają formę spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółek komandytowych. W tych ostatnich jedynym komplementariuszem jest wcześniej powołana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a komandytariuszem Budlex. Tym samym działalność Budlex polega nie tylko na inicjacji wszelkich działań spółek zależnych lecz także ich administrowaniu wraz z prowadzeniem ksiąg rachunkowych. Zadaniem sprawozdania jest przedstawienie działalności gospodarczej w pierwszym półroczu 2024 roku w powiązaniu z półrocznym sprawozdaniem finansowym i całokształtem działalności Spółki Budlex sp. z o.o.

Dane korporacyjne:

Firma: Budlex Spółka sp. z o.o.
Siedziba: Biura spółki są zlokalizowane w:

- Warszawie przy ul. F. Klimczaka 1,
- Toruniu przy ul. Lubickiej 54;
- Bydgoszczy przy ul. Jatki 4

KRS: 0000622919, Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS.

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2024 roku wchodził:

- Filip Friedmann – Członek Zarządu
- Michał Koślacz – Członek Zarządu
- Małgorzata Mellem – Członek Zarządu
- Krystyna Brzezińska – Członek Zarządu
- Łukasz Grochociński – Członek Zarządu.

Budlex sp. z o.o. została zarejestrowana 13 czerwca 2016 roku. 12 czerwca 2017 roku Budlex sp. z o.o. połączyła się poprzez przejęcie całego majątku spółki przejmowanej, której 100% akcji posiadała spółka przejmująca, ze spółką Budlex S.A. Budlex S.A. prowadziła działalność w formie spółki akcyjnej od 2011 roku. Spółka powstała w skutek przekształcenia Budlex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która działała od 1987 roku.

Budlex sp. z o.o. w latach 2023 i oraz w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 nie posiadała oddziałów. Budlex nie prowadziła działalności w zakresie badań i rozwoju.

Budlex Sp. z o.o.

ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń
ul. Jatki 4, 85-117 Bydgoszcz
ul. Jana Pawła II 1A, 10-101 Olsztyn

Kontakt:

T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:

4 253 650 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:

XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919



Na dzień 30 czerwca 2024 roku kapitał zakładowy Budlex sp. z o.o. wynosił 4 253 650,00 złotych i był podzielony na 85 073,00 udziałów o wartości 50 złotych każdy.

(PLN)	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
Properties&Co	35 000,00	35 000,00	50	46%	1 750 000,00
Filip Friedmann	24 547,00	24 547,00	50	32%	1 227 350,00
Michał Kościacz	12 761,00	12 761,00	50	6%	638 050,00
Posella Limited	10 000,00	10 000,00	50	13%	500 000,00
Jacek Olechowski	2 765,00	2 765,00	50	4%	138 250,00

Działalność operacyjna

Budlex sp. z o.o. świadczy na rzecz powołanych przez siebie spółek celowych m.in. usługi zastępstwa inwestycyjnego – prowadząc proces pozyskiwania nieruchomości, ich zakupu oraz sprzedaży poszczególnych lokalizacji.

W 2023 r. ukończono następujące projekty deweloperskie:

- Toruń, budynki mieszkalne „Osiedle Naturia 3”
- Bydgoszcz, budynki mieszkalne „Enklawa 2a”,
- Bydgoszcz, budynek mieszkalny „Urzecze 1”

W 2024 r. rozpoczęto i kontynuowano następujące projekty deweloperskie:

- Bydgoszcz, budynki mieszkalne „Urzecze 2”.
- Warszawa, 2 budynki mieszkalne „Marynin”
- Toruń, 2 budynki mieszkalne „Vinea”
- Bydgoszcz, 1 budynek mieszkalny „Gajowa 1”
- Bydgoszcz, 2 budynki mieszkalne „Enklawa 2b”
- Bydgoszcz, 1 budynek mieszkalny „Gajowa 2”
- Gdańsk, 1 budynek mieszkalny „Kapitanat 1”
- Gdańsk, 1 budynek mieszkalny „Kapitanat 2”

Budlex Sp. z o.o. świadczy również usługi zastępstwa gwarancyjnego dla spółek celowych, które zakończyły proces inwestycyjny oddając do użytkowania wybudowane budynki wielorodzinne.

Budlex sp. z o.o. zatrudniała na 30-06-2024 łącznie 21 osób.

Budlex Sp. z o.o.

ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń
ul. Jatki 4, 85-117 Bydgoszcz
ul. Jana Pawła II 1A, 10-101 Olsztyn

Kontakt:

T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:

4 253 650 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:

XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919



Podstawowe dane finansowe

Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy

4,3130

4,6130

dane w tys. PLN	30.06.2024	30.06.2023
przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	9 302,35	6 847,85
koszty działalności operacyjnej	9 448,67	7 957,24
zysk brutto	6 074,73	9 463,18
zysk netto	6 074,73	9 463,18

dane w tys. EUR	30.06.2024	30.06.2023
przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	2 156,82	1 484,47
koszty działalności operacyjnej	2 190,74	1 724,96
zysk brutto	1 408,47	2 051,42
zysk netto	1 408,47	2 051,42

Sytuacja majątkowa

Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy

4,3130

4,6130

dane w tys. PLN	30.06.2024	30.06.2023
Suma bilansowa	242 373,45	177 689,12
Aktywa trwałe	168 555,95	156 205,57
Aktywa obrotowe	58 818,50	21 483,55
Kapitały własne	96 596,37	72 890,31

dane w tys. EUR	30.06.2024	30.06.2023
Suma bilansowa	56 196,02	38 519,21
Aktywa trwałe	39 080,91	33 862,04
Aktywa obrotowe	13 637,49	4 657,18
Kapitały własne	22 396,56	15 801,06

Główne rynki działalności deweloperskiej w roku 2024

Działalność deweloperska Spółki koncentrowała się na rynku bydgoskim, toruńskim, gdańskim, olsztyńskim i warszawskim. W tych pięciu miastach realizowano projekty deweloperskie - mieszkaniowe. Spółka posiada tam swoje biura handlowe.

Przewidywany rozwój

Spółka będzie kontynuowała działalność deweloperską – mieszkaniową. Planowane jest rozpoczęcie nowych projektów deweloperskich na terenie Torunia, Bydgoszczy i Gdańska. Budlex sp. z o.o. rozpocznie starania zmierzające do realizacji kolejnych projektów

Budlex Sp. z o.o.

ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń
ul. Jatki 4, 85-117 Bydgoszcz
ul. Jana Pawła II 1A, 10-101 Olsztyn

Kontakt:

T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:

4 253 650 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:

XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919



deweloperskich. Zarząd ocenia, że sytuacja finansowa będzie satysfakcjonująca, regulacja bieżących zobowiązań nie jest w żaden sposób zagrożona.

Czynniki ryzyka

- Ryzyko utrudnionego dostępu do finansowania inwestycji przez sektor bankowy. Wiąże się ono z wymaganiami, które mogą zostać postawione przez instytucje finansujące projekt przed inwestorem w związku z udzielanym kredytem – m.in. zapewnienia wysokiego poziomu wkładu własnego lub zapewnienia wysokiego poziomu przedsprzedaży wymaganej do uruchomienia kredytowania. Spółka zabezpiecza się przed negatywnym wpływem ryzyka realnie oceniając okres, w którym wymagany poziom przedsprzedaży zostanie osiągnięty. Ocena ta opiera się na ponad trzydziestoletnim doświadczeniu w realizacji projektów deweloperskich oraz doświadczeniu wysoko wykwalifikowanej kadry zatrudnianej przez Spółkę.
- Ryzyko utrudnionego dostępu do kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych. Wiąże się ono z rosnącymi wymaganiami, jakie sektor bankowy stawia klientom indywidualnym w zakresie wartości wkładu własnego, wysokości zarobków itp. Spółka zabezpiecza się przed negatywnym wpływem ryzyka oferując klientom świadczone przez nią usługi pośrednictwa w uzyskaniu najkorzystniejszego kredytu hipotecznego.
- Ryzyko wzrostu kosztów kredytów bankowych zarówno zaciąganych przez spółki Grupy na realizację projektów deweloperskich jak i kredytów hipotecznych zaciąganych przez klientów na zakup nieruchomości. W pierwszym przypadku spowodować to może wzrost kosztów realizacji projektu oraz obniżenie marż, w drugim przypadku obniżenie popytu i wydłużony okres sprzedaży projektu. Biznesplany inwestycji podejmowanych przez Grupę poddawane są ścisłemu procesowi kontrolingowemu. Grupa określa progi ryzyka, dzięki czemu znany jest maksymalny zakres kosztów finansowych jaki może zostać poniesiony w związku z realizacją projektu.

Instrumenty finansowe

Budlex sp. z o.o. na bieżąco monitoruje i kontroluje bezpieczeństwo transakcji. Ceny zakupu i sprzedaży towarów i usług są zapisane w umowach i zabezpieczone stosownymi klauzulami. Ryzyko stopy procentowej w zakresie kredytów i pożyczek określone jest i zapisane w aktywnych umowach. Ryzyko walutowe występujące w Budlex sp. z o.o. ograniczone jest skalą środków zdeponowanych w EUR oraz bieżącym monitoringiem notowań kursów walut. Ryzyko kredytowe w zakresie należności zewnętrznych eliminowane jest poprzez uzależnienie sprzedaży nieruchomości od wpływu wszelkich wymaganych należności z tytułu transakcji

Budlex Sp. z o.o.

ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń
ul. Jatki 4, 85-117 Bydgoszcz
ul. Jana Pawła II 1A, 10-101 Olsztyn

Kontakt:

T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:

4 253 650 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:

XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919



zbycia nieruchomości. Należności z tytułu udzielonych pożyczek i usług poddawane są bieżącemu monitoringowi. Jednostka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. Dodatkowe informacje w zakresie instrumentów finansowych Spółka przedstawiła w notach w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia wpływające na działalność jednostki.

W związku z trwającą Inwazją Rosji na Ukrainę Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka, które mogłoby się wiązać z zagrożeniem kontynuacji działalności.

W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Za Budlex sp. z o.o.

Filip Friedmann
Członek Zarządu

Michał Koślacz
Członek Zarządu

Małgorzata Mellem
Członek Zarządu

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu

Łukasz Grochociński
Członek Zarządu

Budlex Sp. z o.o.

ul. F. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
ul. Targowa 16 B/1, 87-100 Toruń
ul. Jatki 4, 85-117 Bydgoszcz
ul. Jana Pawła II 1A, 10-101 Olsztyn

Kontakt:

T: +48 22 203 68 40
T: +48 56 610 25 00
www.budlex.pl
kancelaria@budlex.pl

Kapitał zakładowy:

4 253 650 PLN
opłacony w całości
NIP: 5252662482
Regon: 364702065

Sąd rejestrowy:

XIII Wydział Gospodarczy
KRS Sądu Rejonowego
w Warszawie
KRS: 0000622919