



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BUDLEX SP. Z O.O.
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ BUDLEX SP. Z O.O.
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. Targowej 16B/1;
- 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 oraz jednostki zależne i współzależne w roku 2023 oraz w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 nie posiadały oddziałów. Żaden podmiot objęty sprawozdaniem nie prowadził 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



Informacje korporacyjne

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 udziały 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

Grupa Kapitałowa Budlex sp. z o.o.

Na koniec okresu obrachunkowego w skład Grupy wchodziło 39 spółek.

Skład Grupy Kapitałowej Budlex sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2024:

Nazwa Spółki	Podstawowa działalność	Siedziba	Nr KRS	Zarząd
Budlex Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	622919	Filip Friedmann, Michał Kościacz, Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Construction Sp. Z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	147532	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Glinki B3 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	397536	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Glinki B2 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	669251	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Wrzos sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	397610	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Pestalozziego 4 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	436192	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Sadowa sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	439894	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Pestalozziego 5 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	520302	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Winnica 9 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	523112	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Batorego sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	518467	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Batorego sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	528382	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Wrocławska sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	522876	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Wrocławska sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	528744	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Residential Properties Holding sp. Z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	474140	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Residential Capitol Project sp. Z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	519945	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Residential Metropolitan Project sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	520089	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Winnica L1 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	633042	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Pestalozziego 6 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	631425	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Chodkiewicza sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	673771	Małgorzata Mellem
Krasickiego Park sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	511095	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Finance sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	699635	Łukasz Grochociński, Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex City Project Sp. Z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	734381	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Apartamenty Belveder Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	681215	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex JAR Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	746687	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Targowa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	744613	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Jar III Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	789103	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Zaświat Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	790852	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Naruszewicza Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	800714	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Panorama Olsztyn sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	836444	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Enklawa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	836446	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Enklawa II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	878650	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Królowej Jadwigi Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	878654	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Urzeczce II sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	878448	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Office Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	917453	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Winnica 10 Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	957349	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Vinea Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	953595	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Gdańsk Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	975687	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Gajowa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	974599	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex NP5 Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1099017	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska

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



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”

Spółki celowe powoływane są dla realizacji konkretnych projektów deweloperskich. Nie zatrudniają żadnych osób i realizują inwestycje w oparciu o następujące umowy:

- umowę o zastępstwo inwestycyjne z Budlex Sp. z o.o.

W ramach tej umowy Budlex Sp. z o.o. prowadzi proces przygotowania inwestycji – koordynuje proces projektowania, pozyskiwania zezwoleń i decyzji administracyjnych, prowadzi proces promocji, marketingu i sprzedaży lokali, koordynuje i kontroluje wykonawstwo budowlane.

- umowę o prace budowlane – z podmiotami zajmującymi się generalnym wykonawstwem. W ramach umowy kompleksowo prowadzony jest proces budowlany (prace przygotowawcze terenu, w tym rozbiórki, wzniesienie obiektu i zagospodarowanie przyległych placów i parkingów);
- umowę kredytową – z bankiem finansującym realizację projektu deweloperskiego.

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	9 302,47	6 847 793,85
koszty działalności operacyjnej	9 448,73	7 957,80
zysk brutto	6 074,91	9 463,98
zysk netto	6 074,91	9 463,98
dane w tys. EUR	30.06.2024	30.06.2023
przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	2 156,84	1 484 455,64
koszty działalności operacyjnej	2 190,76	1 725,08
zysk brutto	1 408,51	2 051,59
zysk netto	1 408,51	2 051,59

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	242 373,89	177 689,57
Aktywa trwałe	168 555,72	156 205,66
Aktywa obrotowe	73 818,17	21 483,90
Kapitały własne	96 596,92	72 890,95
dane w tys. EUR	30.06.2024	30.06.2023
Suma bilansowa	56 196,13	38 519,31
Aktywa trwałe	39 080,85	33 862,06
Aktywa obrotowe	17 115,27	4 657,25
Kapitały własne	22 396,69	15 801,20

Główne rynki działalności deweloperskiej w 2024 roku:

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

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



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 zbycia nieruchomości. Należności z tytułu udzielonych pożyczek i usług poddawane są bieżącemu monitoringowi. Jednostka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń. Dodatkowe

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



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