



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BUDLEX FINANCE SP. Z O.O.
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
W ROKU OBRACHUNKOWYM 2024**



Wstęp do sprawozdania

Podstawową działalnością Budlex Finance sp. z o.o. (dalej „Budlex Finance”) jest realizacja projektów deweloperskich. Dla każdego projektu realizowanego przez Grupę, Jednostka Dominująca Grupy Kapitałowej – spółka Budlex Finance 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 Finance. Tym samym działalność Budlex Finance polega nie tylko na inicjacji wszelkich działań spółek zależnych, lecz także ich administrowaniu.

Zadaniem sprawozdania jest przedstawienie działalności gospodarczej za rok 2024 w powiązaniu z rocznym sprawozdaniem finansowym i całokształtem działalności Spółki Budlex Finance sp. z o.o.

Dane korporacyjne:

Firma: Budlex Finance sp. z o.o.
Siedziba: Toruń, ul. Targowa 16b/1
Zarząd: Łukasz Grochociński (Prezes), Małgorzata Mellem (Wiceprezes), Krystyna Brzezińska (Członek Zarządu),
KRS: 0000699635, Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy KRS.

W roku 2024 nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki: dnia 6 czerwca 2024 roku z funkcji Prezesa Zarządu został odwołany Pan Michał Koślacz, jednocześnie tego samego dnia na funkcję Prezesa Zarządu został powołany Pan Łukasz Grochociński.

Budlex Finance sp. z o.o. została zarejestrowana 16 października 2017 roku. Budlex Finance sp. z o.o. nie posiada oddziałów; w roku obrachunkowym 2024 i do dnia niniejszego sprawozdania nie nabyła akcji własnych. Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne wydarzenia wpływające na działalność Spółki. Budlex Finance nie prowadziła działalności w zakresie badań i rozwoju.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał zakładowy Budlex Finance Sp. z o.o. wynosił 7.375.000 złotych i był podzielony na 7.375 udziałów o wartości 1.000 złotych każdy.

Udziałowiec	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
Budlex Sp. Z o.o.	7 375	7 375,00	1.000	100,00%	7 375 000,00



Działalność operacyjna

Budlex Finance sp. z o.o. świadczy na rzecz powołanych przez siebie spółek celowych m.in. usługi holdingowe, finansowe oraz procesy pozyskiwania nieruchomości i ich zakupu.

W 2024 r. zakończono następujące projekty deweloperskie:

- Warszawa, 1 budynek mieszkalny „Marynin”

W 2024 r. prowadzone były następujące projekty deweloperskie:

- Warszawa, 1 budynek mieszkalny „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”
- Gdańsk, 1 budynek mieszkalny „Platynowa”

Budlex Finance sp. z o.o. nie zatrudniała pracowników na 31-12-2024.

Podstawowe dane finansowe

dane w tys. PLN	31.12.2024	31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	159,50	90,52
Zysk brutto	2 480,28	13 793,17
Zysk netto	2 928,83	13 556,49

dane w tys. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	37,06	19,99
Zysk brutto	576,25	3 045,93
Zysk netto	680,46	2 993,66

Sytuacja majątkowa

dane w tys. PLN	31.12.2024	31.12.2023
Suma bilansowa	177 642,20	114 631,48
Aktywa trwałe	129 129,30	96 956,89
Aktywa obrotowe	48 512,90	17 674,59
Kapitały własne	38 934,50	36 005,67

dane w tys. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Suma bilansowa	41 573,18	26 364,19
Aktywa trwałe	30 219,82	22 299,19
Aktywa obrotowe	11 353,36	4 064,99
Kapitały własne	9 111,75	8 280,97

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2024 roku: 4,2730 PLN/EUR (na 31 grudnia 2023 r.: 4,3480 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2024 roku 4,3042 PLN/EUR; (w 2023 r.: 4,5284 PLN/EUR)

Główne rynki działalności deweloperskiej w roku 2024

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

Przewidywany rozwój

Spółka będzie kontynuowała działalność deweloperską – mieszkaniową. 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 Finance 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 Finance 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 informacje w zakresie instrumentów finansowych Spółka przedstawiła w notach w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.



Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w roku obrotowym

W roku 2024 dokonano zmiany w Polityce Rachunkowości. Zmiana dotyczyła prezentacji danych w rachunku zysków i strat z wariantu porównawczego na kalkulacyjny oraz momentu ujęcia przychodów ze sprzedaży mieszkań w rachunku obrotowym. Szczegółowy wpływ zmian na dane finansowe opisano w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do Sprawozdania Finansowego w Nocie nr 34.

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 kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Podsumowanie

Zarząd Budlex Finance sp. z o.o. będzie wносił do Zgromadzenia Wspólników o:

- zatwierdzenie niniejszego sprawozdania,
- zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Budlex Finance sp. z o.o. zawierającego bilans oraz rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale,
- przeznaczenie zysku za rok 2024 w kwocie 2.928.833,29 zł na kapitał zapasowy.

Za Budlex Finance sp. z o.o.

Łukasz Grochociński
Prezes Zarządu

Małgorzata Mellem
Wiceprezes Zarządu

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu