

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Zarówno na dzień 31.12.2024, jak i na dzień 31.12.2023 wartość Firmy Residential Capitol Project wyniosła 177.810,44 zł. Wartość firmy powstała wskutek nabycia spółki. Rozliczona będzie po zrealizowaniu sprzedaży wyrobów gotowych.

2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31.12.2024, jak i na 31.12.2023 nie wystąpiły.

3. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Na dzień 31 grudnia 2024

(w złotych)	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe w jedn. powiązanych udziały	Długoterminowe aktywa finansowe w jedn. powiązanych udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w jedn. pozostałych udzielone pożyczki	Razem
Wartość początkowa						
Saldo otwarcia	-	177 810,44	-	14 961 538,28	-	15 139 348,72
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	4 574 637,63	-	4 574 637,63
- Udzielenie pożyczek	-	-	-	3 460 000,00	-	3 460 000,00
- Naliczenie odsetek	-	-	-	1 114 637,63	-	1 114 637,63
- Udział w wyniku jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
- Wartość Firmy	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	3 943 103,16	-	3 943 103,16
- Reklas.zw.z likwidacją spółki zależn	-	-	-	2 884 190,46	-	2 884 190,46
- Spłata pożyczek/odsetek	-	-	-	1 058 912,70	-	1 058 912,70
Saldo zamknięcia	-	177 810,44	-	15 593 072,75	-	15 770 883,19
Umorzenie						
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące						
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
Saldo otwarcia	-	177 810,44	-	14 961 538,28	-	15 139 348,72
Saldo zamknięcia	-	177 810,44	-	15 593 072,75	-	15 770 883,19

Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Na dzień 31 grudnia 2023						
(w złotych)	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe w jedn. powiązanych udziały	Długoterminowe aktywa finansowe w jedn. powiązanych udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w jedn. Pozostałych udzielone pożyczki	Razem
<u>Wartość początkowa</u>						
Saldo otwarcia	-	177 810,44	-	8 556 979,43	41 847,67	8 776 637,54
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	7 552 587,83	(16,44)	7 552 571,39
- Udzielenie pożyczek	-	-	-	6 550 000,00	-	6 550 000,00
- Naliczenie odsetek jednostek powiązanych	-	-	-	1 002 587,83	(16,44)	1 002 571,39
- Wartość Firmy	-	-	-	-	-	-
Zmiana zakresu konsolidacji	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	1 148 028,98	41 831,23	1 189 860,21
- Spłata pożyczek/odsetek	-	-	-	1 148 028,98	41 831,23	1 189 860,21
Saldo zamknięcia	-	177 810,44	-	14 961 538,28	-	15 139 348,72
<u>Umorzenie</u>						
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-
<u>Odpisy aktualizujące</u>						
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-
<u>Wartość netto</u>						
Saldo otwarcia	-	177 810,44	-	8 556 979,43	41 847,67	8 776 637,54
Saldo zamknięcia	-	177 810,44	-	14 961 538,28	-	15 139 348,72

4. **GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE**

Na dzień 31 grudnia 2024 Grupa posiadała 12.714 m2 gruntów użytkowanych wieczystość o łącznej wartości 3.709.133,84 złotych.

Na dzień 31 grudnia 2023 Grupa posiadała 4.181 m2 gruntów użytkowanych wieczystość o łącznej wartości 1.721.066,84 złotych.

Powyższe dane prezentowane są w bilansie w pozycji "Zapasy - towary i produkty w toku"

5. **ŚRODKI TRWAŁE NIEAMORTYZOWANE LUB NIEUMARZANE**

Na dzień 31 grudnia 2024, jak i 31.12.2023 roku Grupa nie posiada środków trwałych nieamortyzowanych lub nieumarzanych.

6. **ZAPASY**

Poniżej zaprezentowano wartości zapasów w roku 2024 i 2023. Zapasy dotyczą realizowanych projektów budowlanych. Na pozycje składają się:

	2024-12-31	2023-12-31
- roboty w toku	190 215 288,30	98 660 233,46
- produkty gotowe (mieszkania, lokale)	19 906 616,27	20 165 055,98
- towary (działki)	25 496 790,06	68 000 586,76
	235 618 694,63	186 825 876,20

7. **NALEŻNOŚCI**

Poniżej zaprezentowano wartości należności w roku 2024 i 2023. Na pozycje składają się:

	2024-12-31	2023-12-31
- należności z tyt. Podatków	2 451 624,93	10 434 810,67
- należności z tyt. dostaw i usług	10 484 082,75	393 588,61
- należności pozostałe	3 238 122,59	9 971,33
	16 173 830,27	10 838 370,61

8. **ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI**

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym odpisy aktualizujące wartość należności nie wystąpiły.

9. **ZOBOWIĄZANIA WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO**

Zobowiązania Grupy wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli na dzień 31 grudnia 2024 nie występowały.

10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał podstawowy Jednostki Dominującej wynosił 7.375.000,00 złotych i był podzielony na 7.375 udziałów o wartości nominalnej 1.000 złotych każdy.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Jednostki Dominującej była następująca:

Na dzień 31 grudnia 2024					
(w złotych)	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość jednego udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
Budlex spółka z o.o.	7375	7375	1 000,00	100,00%	7 375 000,00
Razem	7 375	7375	1 000,00	100,00%	7 375 000,00

11. REZERWY

Poniżej zaprezentowano rezerwy, które wystąpiły w okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2024 roku.

Na dzień 31 grudnia 2024				
(w złotych)	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Razem
Saldo otwarcia	1 737 980,71	-	104 312,50	1 842 293,21
Zwiększenia	559 722,62	-	-	559 722,62
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	104 312,50	104 312,50
Saldo zamknięcia, w tym:	2 297 703,33	-	-	2 297 703,33
Długoterminowe	2 297 703,33	-	-	2 297 703,33
Krótkoterminowe	-	-	-	-

Na dzień 31 grudnia 2023				
(w złotych)	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Pozostałe rezerwy	Razem
Saldo otwarcia	658 660,73	-	104 312,50	762 973,23
Zwiększenia	1 079 319,98	-	-	1 079 319,98
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym:	1 737 980,71	-	104 312,50	1 842 293,21
Długoterminowe	1 737 980,71	-	-	1 737 980,71
Krótkoterminowe	-	-	104 312,50	104 312,50

12. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

Na dzień 31 grudnia 2024					
(w złotych)	do 1 roku	1 - 3 lata	4 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	38 322 051,62	50 308,17	-	38 372 359,79
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	-	117 551 716,78	-	-	117 551 716,78
a) kredyty i pożyczki	-	20 387 427,55	-	-	20 387 427,55
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	97 164 289,23	-	-	97 164 289,23
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
d) inne	-	-	-	-	-
Razem	-	155 873 768,40	50 308,17	-	155 924 076,57
					111202

Na dzień 31 grudnia 2023					
(w złotych)	do 1 roku	1 - 3 lata	4 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	41 368 748,24	-	-	41 368 748,24
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	378 880,69	49 117 419,55	-	-	49 496 300,24
a) kredyty i pożyczki	378 880,69	-	-	-	378 880,69
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	49 117 419,55	-	-	49 117 419,55
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
d) inne	-	-	-	-	-
Razem	378 880,69	90 486 167,79	-	-	90 865 048,48

13. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE I BIERNE

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Czynne rozliczenia międzyokresowe		
Aktywo z tyt. podatku odroczonego	6 009 024,14	2 934 974,45
Krótkoterminowe rozliczenie kosztów	235 417,50	232 641,50
Razem	6 244 441,64	3 167 615,95
Bierne rozliczenia międzyokresowe.		
(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Bierne rozliczenia międzyokresowe		
Wpłaty na mieszkania	128 847 367,01	56 331 884,58
Razem	128 847 367,01	56 331 884,58

14. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY

Budlex Gdańsk Sp. z o.o.

Kwota kredytu wg umowy 44.899.000.632.000,00

Kwota kredytu pozostała do spłaty na 31.12.2024 14.324.722,86 zł.

Warunki oprocentowania WIBOR 3M + marża

Termin spłaty 15.12.2026

- hipoteka umowna do kwoty 67.348.000,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku na prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Gdańsku obejmującej działkę nr 214/7

- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w zakresie ubezpieczenia od ryzyk budowlanych na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto umowy z Generalnym Wykonawcą Inwestycji tj. 23.063.311,00 PLN

- cichy (niepotwierdzony) przelew wierzytelności wynikających z umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych i miejsc postojowych w garażu podziemnym będących przedmiotem kredytowanej Inwestycji

- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z MRP prowadzonego w Banku dla Inwestycji

- przelew wierzytelności wynikających z umowy zawartej z Generalnym Wykonawcą Inwestycji wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmi)

- sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy

- zastaw finansowy i sądowy zastaw rejestrowy wraz z blokadą i pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku. Blokada nie dotyczy Rachunku bieżącego Kredytobiorcy.

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu kredytu niedawialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 64.348.500,00 PLN, a Alior Bank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 15 grudnia 2029 roku

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu kredytu odnawialnego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 3.000.000,00 PLN, a Alior Bank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 15 grudnia 2029 roku

- weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz deklaracją wekslową

- Gwarancja Cost Overrun do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji do łącznej kwoty nie przekraczającej 5.362.491,47 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Franciszka Klimczaka nr 1, 02-797 Warszawa, NIP: 5252662482 („Gwarant”)

- pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego udzielone przez Kredytobiorcę dla Banku do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i użytkowej w ramach finansowanej Inwestycji w przypadku braku spłaty Kredytu

- podporządkowanie zobowiązań Kredytobiorcy wobec Pożyczkodawcy/ów (udziałowca lub podmioty z grupy kapitałowej Budlex) z tytułu udzielonych pożyczek w kwocie nie niższej niż 10.725.914,70 PLN

Budlex Gajowa Sp. z o.o.

Kwota kredytu wg umowy 63.145.000,00

Kwota kredytu pozostała do spłaty na 31.12.2024 6.062.704,69 zł.

Warunki oprocentowania WIBOR 1M + marża

Termin spłaty 28.05.2028

- hipoteka umowna do kwoty 94.717.500,00 PLN z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia ustanowioną na Nieruchomości obejmującej działkę nr 97 położoną w Bydgoszczy przy ul. Gajowej

- zastaw rejestrowy i zastaw finansowy, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowionymi na rzecz Kredytodawcy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy

- zastawy rejestrowe i zastawy finansowe, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowionymi na rzecz Kredytodawcy na wszystkich Rachunkach Bankowych, z wyłączeniem jednakże Powierniczego Rachunku Mieszkaniowego Projektu, Rachunków Rozliczeniowych Kredytowych oraz Rachunku VAT Split Payment

- zastaw rejestrowy, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowionym na rzecz Kredytodawcy na wierzytelnościach Kredytobiorcy o wypłatę środków z Powierniczego Rachunku Mieszkaniowego Projektu

- pełnomocnictwo dla Kredytodawcy do dysponowania Rachunkami Bankowymi, z wyłączeniem jednakże Powierniczego Rachunku Mieszkaniowego Projektu, Rachunków Rozliczeniowych Kredytowych oraz Rachunku VAT Split Payment

- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości w zakresie ubezpieczenia od ryzyk budowlanych na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość netto umowy z Generalnym Wykonawcą Inwestycji

- przelew wierzytelności wynikających z umowy zawartej z Generalnym Wykonawcą Inwestycji wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy (np. gwarancja dobrego wykonania/rękojmi)

- przelew wierzytelności wynikających z umowy o zastępstwo inwestycyjne zawartej z Budlex sp. z o.o.

- podporządkowanie wierzytelności (wraz z ich przelewem) wobec Pożyczkodawców (udziałowca lub podmioty z grupy kapitałowej Budlex) z tytułu udzielonych pożyczek

- umowa wsparcia, która będzie obowiązywać aż do całkowitej spłaty zobowiązań wynikających z Umowy, zobowiązująca Budlex Sp. z o.o. do dofinansowania Inwestycji do kwoty 10% kosztów Inwestycji bez wartości Nieruchomości i kwoty rezerwy, tj. do kwoty 6.115.809,00 PLN wraz z poręczeniem Budlex Sp. z o.o. do kwoty umowy wsparcia pod warunkiem zawieszającym, polegającym na nieudzieleniu wsparcia na wezwanie mBank SA

- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu kredytu budowlanego i obrotowego, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Kredytobiorca w szczególności podda się egzekucji do kwoty 90.217.500,00 PLN, a mBank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2031 roku

- oświadczenie Udziałowca (Budlex Finance sp. z o.o.) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty sumy pieniężnej na rzecz Banku z tytułu udziałów w spółce Kredytobiorcy, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na podstawie którego Udziałowiec w szczególności podda się egzekucji do kwoty 90.217.500,00 PLN, a mBank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2031 roku

- złożeniu przez Budlex Sp. z o.o. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń mBank SA wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez mBank SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 6.115.809,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia, a PKO BP SA będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 marca 2031 roku

15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ GRUPĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Na dzień 31 grudnia 2024, jak i na 31.12.2023 roku Grupa posiadała zobowiązanie warunkowe nałożone decyzjami administracyjnymi z tytułu wycinki drzew na kwotę 101.866,50 oraz 2.500.000,00 PLN z terminem realizacji na lata 2026 i 2028.

16. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2024, jak i 31 grudnia 2023 roku Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych.

17. STRUKTURA SPRZEDAŻY

Struktura sprzedaży zarówno w 2024, jaki i w roku 2023 kształtowała się następująco:

Przychody z tytułu (w złotych)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023
Przychody ze sprzedaży produktów	50 988 512,57	83 165 285,99
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży razem	50 988 512,57	83 165 285,99

Wszystkie przychody zostały zrealizowane na terytorium Polski.

18. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Zarówno w roku obrotowym 2024 jak i 2023 Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości środków trwałych.

19. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Zarówno w roku obrotowym 2024 jak i 2023 Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości zapasów.

20. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Grupa nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

21. KOSZTY WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku Grupa nie poniosła żadnych kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie.

22. NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku Grupa nie poniosła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe, w tym także na ochronę środowiska.

23. ZYSKI I STRATY NADZWYCZAJNE

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku Grupa nie wygenerowała zysków oraz nie poniosła strat nadzwyczajnych.

24. KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku Grupa nie prowadziła transakcji w walutach obcych.

25. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Środki pieniężne w banku	80 037 064,68	31 508 225,21
- Rachunki bieżące	40 797 645,30	2 270 588,97
- Lokaty terminowe	-	-
- Rachunki deweloperskie, zastrzeżone	3 046 969,45	3 285 023,94
- Rachunki powiernicze	36 192 449,93	25 952 612,30
Środki pieniężne w kasie	-	-
Inne środki pieniężne	-	-
Razem	80 037 064,68	31 508 225,21

W tym środki na rachunkach VAT wynoszą 88.450,10 zł.

26 **PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Należności (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto	(5 335 459,66)	(8 310 324,89)
Różnice:	(74 919,01)	12 540,28
Korekta należności z tyt.wypłaty dywidendy	-	-
Korekta należności z tyt.likwidacji spółki zależnej	(74 919,01)	-
Pozostałe korekty	-	12 540,28
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	(5 410 378,67)	(8 297 784,61)
Zobowiązania (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	3 202 218,69	2 394 148,37
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótkoterminowych		
Różnice:	(569 947,72)	(189 968,65)
Korekta dot. zobowiązań związanych z obligacjami	(68 465,72)	(56 490,67)
Korekta dotycząca nabycia udziałów		(5 000,00)
Korekta dotycząca niewypłaconej dywidendy	(629 959,98)	-
Pozostałe korekty	128 477,98	(128 477,98)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	2 632 270,97	2 204 179,72
Rozliczenia międzyokresowe (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	69 438 656,74	10 820 875,88
Różnice:	-	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	69 438 656,74	10 820 875,88
Rezerwy (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Bilansowa zmiana stanu rezerw	455 410,12	1 079 319,98
Różnice:	-	-
Zmiana stanu rezerw w rachunku przepływów pieniężnych	455 410,12	1 079 319,98
Zapasy (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(48 793 118,43)	(36 127 420,11)
Różnice:	9 777 496,76	8 052 854,71
Koszty odsetek aktywowane na zapas	9 777 496,76	8 052 854,71
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	(39 015 621,67)	(28 074 565,40)
Inne korekty (w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
Korekta dot. obniżenia kapitału w spółce zlikwidowanej	3 050 000,00	-
Korekta dot. ujęcia sprzedaży -zmiany polityki rachunkow	381 730,88	-
Pozostałe korekty	63 234,89	(214 045,11)
Razem	3 494 965,77	(214 045,11)

27 **INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ GRUPĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE MAJĄCYCH WPŁYW NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY GRUPY**

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 Grupa nie zawarła umów nieuwzględnionych w bilansie mających wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy.

28 **INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE**

W roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2024 roku Grupa nie zatrudniała pracowników.

29 **INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH**

W roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2024 roku Grupa nie wypłaciła żadnych wynagrodzeń zarówno osobom wchodzącym w skład Zarządu jak i organów nadzorujących.

30 **INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH**

W roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2024 roku Grupa nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

31 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA

Tytuł (w złotych)	Należne na dzień 31 grudnia 2024	Wyplacone na dzień 31 grudnia 2024
Badanie sprawozdania finansowego za rok 2024	51 800,00	-
- pozostałe usługi	-	20 000,00
Razem	51 800,00	20 000,00

32 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

W sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku zostało ujęte zdarzenie dotyczące lat ubiegłych. Po zatwierdzeniu sprawozdań finansowych jednostki za rok 2023, w spółce Enklawa II otrzymano rozliczenie kosztów utrzymania zapasów (mieszkań w sprzedaży) na kwotę 35.835,10 zł. Kwota ta została zaprezentowana w sprawozdaniu jako korekta wyniku z lat ubiegłych.

33 PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY

Ze względu na zmianę polityki rachunkowości (opisaną w nocie 35) tj. prezentacja RZIS w układzie kalkulacyjnym, dane w SF za rok 2023 zostały dostosowane tak aby zachować porównywalność. W nocie 35 zaprezentowano RZIS w układzie rodzajowym za lata 2023 i 2024 uzgodniony do układu kalkulacyjnego w pozycji zysku (straty ze sprzedaży). Informacje liczbowe sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy zapewniają porównywalność danych ze sprawozdaniem finansowym za rok 2023.

34 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Początek 2025 roku to kontynuacja rosyjskich działań wojennych na terytorium Ukrainy. Sytuacja ta ma negatywny wpływ na gospodarkę światową. Zmiana otoczenia makroekonomicznego, zmiany legislacyjne, wahania kursów walut, znaczący wzrost stóp procentowych, fluktuacja cen towarów mogą mieć wpływ na sytuację jednostki w 2025 roku. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2024. Nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za 2025 rok. Nie wystąpiły inne zdarzenia po dniu bilansowym.

35 PRZEDSTAWIENIE DOKONANYCH W ROKU OBROTOWYM ZMIAN ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

W roku obrotowym 2024 zakończonym dnia 31 grudnia, dokonano zmiany zasad polityki rachunkowości.

1) Zmianie uległa data rozpoznania przychodu z tytułu sprzedaży mieszkania. W poprzednich latach za datę sprzedaży przyjmowano datę aktu notarialnego. Od stycznia 2024 jako ujęcia przychodu przyjmuje się datę przekazania lokalu o ile przekazanie nastąpiło przed podpisaniem aktu notarialnego. Poniżej przedstawiono wpływ zmian polityki rachunkowości na bilans otwarcia.

2) Od roku 2024 Sprawozdanie Finansowe spółki prezentuje rachunek wyników w układzie kalkulacyjnym.

Pozycja bilansowa	Zatwierdzone SF na 31.12.2023	Skorygowane SF na 31.12.2023	Zmiana
Aktywa obrotowe	229 405 113,52	228 017 796,48	-1 387 317,04
Zapasy	186 825 876,20	185 438 559,16	-1 387 317,04
Produkty gotowe	20 165 055,98	18 777 738,94	-1 387 317,04
Aktywa razem	247 479 436,69	246 092 119,65	-1 387 317,04
Kapitał własny	31 730 079,77	32 147 645,75	417 565,98
Wynik finansowy	9 415 847,06	9 833 413,04	417 565,98
Rozliczenie międzyokresowe bierne	56 331 884,58	54 527 001,56	-1 804 883,02
Pasywa razem	247 479 436,69	246 092 119,65	-1 387 317,04

Pozycja bilansowa	Zatwierdzone SF na 31.12.2023	Skorygowane SF na 31.12.2023	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów, w tym:	81 360 402,97	83 165 285,99	1 804 883,02
Przychody netto ze sprzedaży produktów	81 360 402,97	83 165 285,99	1 804 883,02
Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	59 724 456,42	61 111 773,46	1 387 317,04
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	59 724 456,42	61 111 773,46	1 387 317,04
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	21 635 946,55	22 053 512,53	417 565,98
Zysk (strata) ze sprzedaży	19 028 753,82	19 446 319,80	417 565,98
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 031 043,05	19 448 609,03	417 565,98
Zysk (strata) brutto	17 437 489,62	17 855 055,60	417 565,98
Zysk (strata) netto	8 998 281,08	9 415 847,06	417 565,98

Łączny wpływ wprowadzonej zmiany polityki rachunkowości na wynik netto i wartość kapitałów własnych na dzień 31.12.2023 to 417.565,98 PLN

Wpływ zmian polityki rachunkowości na bilans zamknięcia tj na dzień 31.12.2024 zaprezentowany został w poniższej tabeli

Pozycja bilansowa	Poprzednie zasady rachunkowe	Nowe zasady rachunkowe	Zmiana
Kapitał własny	37 801 964,88	37 801 964,88	0,00
Wynik z lat ubiegłych	-4 082 576,67	-3 665 010,69	-417 565,98
Wynik finansowy	5 878 870,52	5 461 304,54	-417 565,98
Pasywa razem	353 845 214,41	353 845 214,41	0,00

Pozycja bilansowa	Poprzednie zasady rachunkowe	Nowe zasady rachunkowe	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów , w tym:	52793395,59	50988512,57	-1804883,02
Przychody netto ze sprzedaży produktów	52793395,59	50988512,57	-1804883,02
Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	42523991,02	41136673,98	-1387317,04
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	42523991,02	41136673,98	-1387317,04
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10269404,57	9851838,59	-417565,98
Zysk (strata) ze sprzedaży	7534365,73	7116799,75	-417565,98
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7497602,93	7080036,95	-417565,98
Zysk (strata) brutto	5800751,99	5383186,01	-417565,98
Zysk (strata) netto	5878870,02	5461304,04	-417565,98

Łączny wpływ wprowadzonej zmiany polityki rachunkowości na wynik netto na dzień 31.12.2024 to -417.565,98 PLN a na kapitał 0 PLN

W roku 2024 Spółka dokonała zmiany prezentacji rachunku zysków i strat z porównawczego na kalkulacyjny. Poniższa tabela prezentuje dane za rok 2024 w układzie porównawczym.

Rachunek zysków i strat - wersja porównawcza (w złotych)	Not	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		129 527 882,91	82 411 192,86
- od jednostek powiązanych		9 209,68	17 800,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		50 988 512,57	83 165 285,99
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		78 539 370,34	(754 093,13)
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
B. Koszty działalności operacyjnej		122 411 083,16	62 964 873,06
I. Amortyzacja		-	-
II. Zużycie materiałów i energii		59 227 865,87	7 221 968,87
III. Usługi obce		59 151 338,87	50 365 365,63
IV. Podatki i opłaty, w tym:		525 756,60	350 513,16
- podatek akcyzowy		-	-
V. Wynagrodzenia		-	-
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		3 506 121,82	5 027 025,40
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)		7 116 799,75	19 446 319,80

Informacje liczbowe sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy zapewniają porównywalność danych ze sprawozdaniem finansowym za rok poprzedzający.

36 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku Spółki w grupie nie podejmowały wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.

37 INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

(w złotych)	Rok zakończony 31 grudnia 2024	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023
Zakupy (częściowo aktywowane na zapasie)	9 794 807,17	9 071 901,92
Przychody ze sprzedaży	9 209,68	17 800,00
Koszty finansowe - odsetki od pożyczek	1 920 543,55	1 743 113,93
Przychody finansowe - odsetki od pożyczek	1 028 718,62	1 002 587,83

(w złotych)	Na dzień 31 grudnia 2024	Na dzień 31 grudnia 2023
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	615,00	3 690,00
Należności inne	2 884 190,45	-
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	2 388 919,17	2 692 873,69
Zobowiązania inne	475 800,70	5 000,00
Pożyczki udzielone	15 593 072,75	14 961 538,28
Pożyczki otrzymane	38 372 359,79	41 368 748,24

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku Spółki w Grupie nie zawierały transakcji z jednostkami powiązanymi na innych warunkach niż warunki rynkowe.

Jednostki powiazane nie są współnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność materialną w innych jednostkach prawnych.

38 INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Jednostka Dominująca (Budlex Finance Sp. z o.o.) sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy dla Grupy, w skład której wchodzi spółki, w których posiada udziały w kapitałach. Ponadto jednostka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Budlex, dla której sprawozdanie skonsolidowane sporządza Budlex spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. F. Klimczaka 1.

39 POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

Spółki w Grupie w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 roku nie połączyły się z żadnym podmiotem.

40 POWIĄZANIE MIĘDZY POZYCJAMI WYSTĘPUJĄCYMI W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU

Pozycja	2024-12-31	2023-12-31
Zobowiązania długoterminowe - kredyty i pożyczki	58 759 787,34	41 747 628,93
Zobowiązania krótkoterminowe - kredyty i pożyczki	2 864 719,87	39 425 992,99
RAZEM	61 624 507,21	81 173 621,92
Zobowiązania długoterminowe z tyt. emisji obligacji	97 164 289,23	49 117 419,55
Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. emisji obligacji	7 807 450,90	9 887 294,25
RAZEM	104 971 740,13	59 004 713,80

41 INSTRUMENTY FINANSOWE

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie podlega Zarządowi Jednostki Dominującej, jest monitorowane i kontrolowane poprzez opracowane procedury mające na celu zapewnienie terminowego, szczegółowego monitorowania i kontrolowania transakcji zabezpieczających. Raz do roku obowiązujące w Grupie wytyczne obejmowane są przeglądem przez Zarząd Jednostki Dominującej, a raz na kwartał przeprowadzona jest kontrola ich stosowania w praktyce.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej w zakresie kredytowania Grupy określone jest i zapisane w aktywnych umowach pożyczek. Pożyczki oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej. Grupa nie wykorzystuje instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych.

Ryzyko walutowe

Grupa nie jest narażona na ryzyko walutowe, gdyż nie przeprowadza transakcji w walutach obcych.

Ryzyko kredytowe

Grupa na bieżąco monitoruje wartość należności i terminy ich wymagalności. Należności z tytułu sprzedaży nieruchomości są spłacane przed przystąpieniem do aktu notarialnego. Pozostałe należności dotyczą rozliczeń wewnętrznych w ramach Grupy Budlex.

Pozostałe ujawnienia wymienione w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych z dnia 25 września 2009 r nie zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, ponieważ dane zdarzenia nie wystąpiły lub nie dotyczyły Grupy.

42 PROGNOZY

Poza niżej opisanymi, Zarząd Budlex Finance Sp. z o.o. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy. Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach do czasu całkowitego wykupu obligacji Spółka, jako Emitent obligacji, publikuje na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się swoich zobowiązań finansowych (Art. 35 1b).

Poniżej prezentujemy porównanie prognoz zobowiązań finansowych Emitenta na dzień 31.12.2024 opublikowanych przez Spółkę na swojej stronie internetowej oraz zobowiązań finansowych wynikających z ksiąg rachunkowych Emitenta na ten dzień.

- I.
 1. Zobowiązania finansowe Emitenta (Budlex Finance Sp. z o.o.) na dzień 31.12.2024 wynoszą 136 mln zł, co stanowi 77% pasywów.
 2. Według prognoz zobowiązania finansowe Emitenta (Budlex Finance Sp. z o.o.) na dzień 31.12.2024 wynieść miały 85 mln zł, osiągając 63% prognozowanej wartości pasywów.
- II.
 1. Skonsolidowane zobowiązania finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31.12.2024 wynoszą 164 mln zł, co stanowi 46% pasywów.
 2. Według prognoz skonsolidowane zobowiązania finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta (Budlex Finance Sp. z o.o.) na dzień 31.12.2024 wynieść miały 145 mln zł, osiągając 50% prognozowanej wartości skonsolidowanych pasywów.

Na wzrost zobowiązań jednostkowych Emitenta i skonsolidowanych Grupy Emitenta w odniesieniu do prognoz wpłynęły przeprowadzone w 2024 r. emisje obligacji serii I oraz J, związane z dynamicznym rozwojem Grupy Budlex Finance i pozyskiwaniem przez Grupę finansowania na zakup nowych gruntów pod kolejne projekty deweloperskie. Jednocześnie po dniu bilansowym miał miejsce wcześniejszy całkowity wykup obligacji serii F i G oraz przedterminowa amortyzacji serii H i I z części niewykorzystanych środków z emisji serii J.