



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



Wstęp do sprawozdania

Podstawową działalnością Grupy Kapitałowej Budlex Finance sp. z o.o. (dalej „Grupa”) jest realizacja projektów deweloperskich i sprzedaż lokali w zrealizowanych obiektach. Dla każdego projektu realizowanego przez Grupę, Jednostka Dominująca Grupy Kapitałowej – spółka Budlex Finance sp. z o.o. (dalej „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. Spółki celowe w Grupie nie zatrudniają pracowników.

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

Dane jednostki dominującej

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.

Jednostka dominująca została zarejestrowana 16 października 2017 roku. Budlex Finance oraz jednostki zależne i współzależne nie posiadają oddziałów. W roku obrachunkowym 2024 i do dnia niniejszego sprawozdania żaden podmiot objęty sprawozdaniem skonsolidowanym nie nabył udziałów własnych. Po dniu bilansowym nie nastąpiły istotne wydarzenia wpływające na działalność żadnego z podmiotów, bądź też, w przypadku wystąpienia takich zdarzeń, zostały one odpowiednio ujęte w sprawozdaniach finansowych. Żaden podmiot objęty sprawozdaniem nie prowadził działalności w zakresie badań i rozwoju.

Informacje korporacyjne

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał zakładowy Jednostki dominującej 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

Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.

Na koniec okresu obrotowego w skład Grupy wchodziło 16 spółek.

Skład Grupy Kapitałowej Budlex Finance Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2024:

Nazwa Spółki	Podstawowa działalność	Siedziba	Nr KRS	Zarząd
Budlex Finance sp. z o.o.	Usługi holdingowe	Toruń	699635	Łukasz Grochociński, Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Batorego sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	518467	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Winnica L1 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	633042	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Pestalozziego 6 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	631425	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Krasickiego Park Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	511095	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Zaświat Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	790852	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Enklawa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	836446	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Enklawa II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	878650	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Vinea Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	953595	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Gajowa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	974599	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Residential Capitol Project Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	519945	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Gdańsk Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	975687	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex NP5 Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1099017	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Skłodowskiej Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1119554	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Batorego II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1121359	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Belliniego Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	1117791	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem

W roku 2024 miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

- Rozwiązanie bez likwidacji spółki Budlex Batorego Sp. z o.o. Sp.k.
- Zawiązanie spółki Budlex NP5 Sp. z o.o. wraz z objęciem 100% kontroli nad spółką,
- Zawiązanie spółki Budlex Skłodowskiej Sp. z o.o. wraz z objęciem 100% kontroli nad spółką,
- Zawiązanie spółki Budlex Batorego II Sp. z o.o. wraz z objęciem 100% kontroli nad spółką,
- Zawiązanie spółki Budlex Belliniego Sp. z o.o. wraz z objęciem 100% kontroli nad spółką,

Działalność operacyjna

W 2024 r. zakończono następujące projekty deweloperskie w Spółkach celowych:

- Warszawa, 1 budynek mieszkalne „Marynin”



W 2024 r. prowadzone były następujące projekty deweloperskie w Spółkach celowych:

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

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.

Podstawowe dane finansowe

dane w tys. PLN	31.12.2024	31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	50 988,51	83 165,28
Koszty sprzedanych produktów	41 136,67	61 111,27
Koszt sprzedaży	292,31	199,32
Koszty zarządu	2 442,73	2 407,87
Zysk brutto	5 383,19	17 855,06
Zysk netto	5 461,30	9 415,85

dane w tys. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	11 846,22	18 365,27
Koszty sprzedanych produktów	9 557,33	13 495,11
Koszt sprzedaży	67,91	44,02
Koszty zarządu	567,52	531,73
Zysk brutto	1 250,68	3 942,91
Zysk netto	1 268,83	2 079,29

Sytuacja majątkowa

dane w tys. PLN	31.12.2024	31.12.2023
Suma bilansowa	353 845,21	247 479,44
Aktywa trwałe	21 779,91	18 074,32
Aktywa obrotowe	332 065,31	229 405,11
Kapitały własne	37 801,96	31 730,08

dane w tys. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Suma bilansowa	82 809,55	56 917,99
Aktywa trwałe	5 097,10	4 156,93
Aktywa obrotowe	77 712,45	52 761,06
Kapitały własne	8 846,70	7 297,63

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 miastach realizowano projekty deweloperskie - mieszkaniowe. Grupa posiada tam swoje biura handlowe. Ze względu na specyfikę procesu deweloperskiego, spółki projektowe przez okres trwania procesu budowy nie wykazują przychodów ze sprzedaży a tym samym zysku. Przychody ze sprzedaży ujmowane są w Rachunku wyników w momencie przekazania gotowego mieszkania.

Przewidywany rozwój

Grupa będzie kontynuowała działalność deweloperską – mieszkaniową. Zarząd ocenia, że sytuacja finansowa zarówno Jednostki dominującej jak i całej Grupy 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. Grupa zabezpiecza się przed negatywnym wpływem ryzyka realnie oceniając okres, w którym wymagany poziom przedsprzedaży zostanie osiągnięty. Ocena ta opiera się na ponad trzydziestoletnim doświadczeniu Grupy w realizacji projektów deweloperskich oraz doświadczeniu wysoko wykwalifikowanej kadry zatrudnianej przez Grupę.
- 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. Grupa 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

Grupa na bieżąco monitoruje i kontroluje bezpieczeństwo transakcji wszystkich spółek objętych sprawozdaniem jednostkowym i skonsolidowanym. 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 Grupie 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. Jednostki nie stosują rachunkowości zabezpieczeń.



Grupa do zarządzania ryzykiem finansowym oraz zarządzania kapitałem odniosła się również w notach uzupełniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zdarzenia istotnie wpływające na dzielność 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 35.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W grupie kapitałowej 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 Jednostki Dominującej Budlex Finance sp. z o.o. będzie wnosił do Zgromadzenia Wspólników o:

- zatwierdzenie niniejszego sprawozdania,
- zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Budlex Finance Sp. z o.o. zawierającego bilans oraz rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale.

Za Budlex Finance sp. z o.o.

Łukasz Grochociński
Prezes Zarządu

Małgorzata Mellem
Wiceprezes Zarządu

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu