



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

W ROKU OBRACHUNKOWYM 2024



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. 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 za rok 2024 w powiązaniu z rocznym sprawozdaniem finansowym i całokształtem działalności Spółki Budlex sp. z o.o.

Dane korporacyjne:

Firma: Budlex Spółka sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa. Biura spółki są zlokalizowane: w Warszawie przy ul. F. Klimczaka 1, w Toruniu przy ul. Targowej 16b/1 oraz w Bydgoszczy, przy ul. Jatki 4
KRS: 0000622919, Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku wchodził: Małgorzata Mellem – Członek Zarządu oraz Krystyna Brzezińska – Członek Zarządu oraz Łukasz Grochociński – Członek Zarządu. Dnia 6 listopada 2024 z funkcji Członka Zarządu został odwołany Pan Filip Friedmann oraz Pan Michał Koślacz. W dniu 6 listopada 2024 r. na mocy uchwały numer 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Budlex została zmieniona umowa spółki poprzez utworzenie Rady Nadzorczej.

Na mocy uchwały numer 5 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 6 listopada 2024 r. w skład Rady Nadzorczej zostali powołani: Pan Filip Friedmann, Pan Michał Koślacz oraz Pani Anna Friedmann. W dniu 10 grudnia 2024 r. zmiany zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie Wydział XIII Gospodarczy.

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. Dnia 17 stycznia 2024 roku spółka nabyła 8.507 udziałów własnych w celu umorzenia od Pana Michała Koślacz. Dnia 29 lutego 2024 roku doszło do umorzenia udziałów własnych spółki. Wartość nominalna



umorzonych udziałów wynosi 425.350,00 zł Budlex sp. z o.o. w latach 2023 i 2024 nie posiadała oddziałów. Budlex nie prowadziła działalności w zakresie badań i rozwoju.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał zakładowy Budlex sp. z o.o. wynosił 3.828.300,00 złotych i był podzielony na 76.566 udziały o wartości 50 złotych każdy.

Udziałowiec	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
Properties&co Sp. z o.o.	35 000	35 000	50	46%	1 750 000,00
Filip Friedmann	24 547	24 547	50	32%	1 227 350,00
Posella Ltd	10 000	10 000	50	13%	500 000,00
Jacek Olechowski	2 765	2 765	50	4%	138 250,00
Michał Kościacz	4 254	4 254	50	5%	212 700,00

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 2024 r. ukończono następujące projekty deweloperskie:

- Bydgoszcz, budynek mieszkalny „Urzecz 2”
- Warszawa, 1 budynek mieszkalny „Marynin”

W 2024 r. rozpoczęto i kontynuowano 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”
- Toruń, 2 budynki mieszkalne „Winnica”
- Gdańsk, 1 budynek mieszkalny „Płatynowa”

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

W dniu 31-12-2024 Budlex sp. z o.o. zatrudniała łącznie 23 osoby.

Podstawowe dane finansowe

dane w tys. PLN	31.12.2024	31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży	17 569,77	16 955,29
Koszty sprzedanych produktów	7 974,16	9 873,07
Koszt sprzedaży	1 413,35	1 021,11
Koszty zarządu	11 802,28	9 211,58
Zysk brutto	12 857,31	36 766,61
Zysk netto	13 007,69	37 095,03

dane w tys. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży	4 082,01	3 744,21
Koszty sprzedanych produktów	1 852,65	2 180,26
Koszt sprzedaży	328,37	225,49
Koszty zarządu	2 742,04	2 034,18
Zysk brutto	2 987,15	8 119,12
Zysk netto	3 022,09	8 191,64

Sytuacja majątkowa

dane w tys. PLN	31.12.2024	31.12.2023
Suma bilansowa	201 301,17	208 594,90
Aktywa trwałe	180 672,79	160 034,67
Aktywa obrotowe	20 628,37	48 560,23
Kapitały własne	88 529,69	100 522,00

dane w tys. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Suma bilansowa	47 110,03	47 974,91
Aktywa trwałe	42 282,42	36 806,50
Aktywa obrotowe	4 827,61	11 168,41
Kapitały własne	20 718,39	23 119,14

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 Spółki koncentrowała się na rynku bydgoskim, toruńskim, gdańskim i warszawskim. W tych czterech 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.

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 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 roku obrotowym. Szczegółowy wpływ zmian na dane finansowe opisano w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do Sprawozdania Finansowego w Nocie nr.44.

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.

Podsumowanie

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

- zatwierdzenie niniejszego sprawozdania,
- zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Budlex 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 11.000.000 zł na wypłatę dywidendy, oraz w kwocie 2.007.690,37 zł na kapitał zapasowy.

Za Budlex sp. z o.o.

Małgorzata Mellem
Członek Zarządu

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu

Łukasz Grochociński
Członek Zarządu