



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



Wstęp do sprawozdania:

Podstawową działalnością Grupy Kapitałowej Budlex 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 sp. z o.o. (dalej „Budlex”) powołuje spółkę celową. Tworzone spółki mają formę spółek z ograniczoną odpowiedzialnością. 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 sp. z o.o.

Dane jednostki dominującej

Firma: Budlex sp. z o.o.
KRS: 0000622919, Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS
Siedziba: 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
Zarząd: Małgorzata Mellem (Członek Zarządu), Krystyna Brzezińska (Członek Zarządu), Łukasz Grochociński (Członek Zarządu). Dnia 6 listopada 2024 z funkcji Członka Zarządu został odwołany Pan Filip Friedmann oraz Pan Michał Koślacz.

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.

Jednostka dominująca została zarejestrowana 13 czerwca 2016 roku. 16 czerwca 2017 roku Jednostka dominująca połączyła się poprzez przeniesienie na spółkę przejmującą całego majątku spółki przejmowanej, której 100% akcji posiadała spółka przejmująca. Spółką przejmowaną była Budlex S.A., która 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 2024 nie posiadały oddziałów. 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 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

Grupa Kapitałowa Budlex sp. z o.o.

Na koniec okresu obrotowego w skład Grupy wchodziły 33 spółki.

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



Nazwa Spółki	Podstawowa działalność	Siedziba	Nr KRS	Zarząd
Budlex Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	622919	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Construction Sp. Z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	147532	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Batorego sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	518467	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Wrocławska sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	522876	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 Skłodowskiej Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1119554	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Batorego II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1121359	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska
Budlex Belliniego Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	1117791	Małgorzata Mellem, Krystyna Brzezińska

Działalność operacyjna

W 2024 r. ukończono następujące projekty deweloperskie:

- Bydgoszcz, budynek mieszkalny „Urzeczce 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 „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	119 515,78	207 832,33
Koszty sprzedanych produktów	84 657,88	139 866,92
Koszt sprzedaży	4 963,37	4 800,42
Koszty zarządu	12 750,75	10 713,55
Zysk brutto	17 143,78	52 451,44
Zysk netto	9 900,54	35 979,67

dane w tys. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży	27 767,25	45 895,31
Koszty sprzedanych produktów	19 668,67	30 886,61
Koszt sprzedaży	1 153,15	1 060,07
Koszty zarządu	2 962,40	2 365,86
Zysk brutto	3 983,04	11 582,78
Zysk netto	2 300,20	7 945,34

Sytuacja majątkowa

dane w tys. PLN	31.12.2024	31.12.2023
Suma bilansowa	447 072,53	391 134,98
Aktywa trwałe	39 637,92	24 986,42
Aktywa obrotowe	407 434,60	366 148,57
Kapitały własne	82 775,74	96 415,07

dane w tys. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Suma bilansowa	104 627,32	89 957,45
Aktywa trwałe	9 276,37	5 746,65
Aktywa obrotowe	95 350,95	84 210,80
Kapitały własne	19 371,81	22 174,58



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 2024 roku:

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

Przewidywany rozwój

Grupa będzie kontynuowała działalność dewelopersko – mieszkaniową. Planowane jest rozpoczęcie nowych projektów deweloperskich na terenie Torunia, Bydgoszczy i Gdańska. Grupa rozpocznie starania zmierzające do realizacji kolejnych projektów deweloperskich. 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 Budlex 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 roku obrotowym. Szczegółowy wpływ zmian na dane finansowe opisano w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do Sprawozdania Finansowego w Nocie nr.40.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W grupie nie wystąpiły ww. zdarzenia wpływające na działalność grupy. 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 Jednostki dominującej Budlex sp. z o.o. będzie wnosił do Zgromadzenia Wspólników o:

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

Za Budlex sp. z o.o.

Małgorzata Mellem
Członek Zarządu

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu

Łukasz Grochociński
Członek Zarządu