SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BUDLEX FINANCE Sp. z o.o.
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
BUDLEX FINANCE Sp. z o.o.
W ROKU OBRACHUNKOWYM 2023

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 2023 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. Lubicka 54
Zarząd:	Michał Koślacz (Prezes), Małgorzata Mellem (Wiceprezes), Krystyna Brzezińska (Członek Zarządu)
	KRS: 0000699635, Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS.

Jednostka dominująca została zarejestrowana 16 października 2017 roku. Budlex Finance oraz jednostki zależne i współzależne nie posiadają oddziałów. W roku obrachunkowym 2023 i do dnia niniejszego sprawozdania żaden podmiot objęty sprawozdaniem skonsolidowanym nie nabył akcji (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 2023 roku kapitał zakładowy Jednostki dominującej wynosił 7.375.000 złotych i był podzielony na 7.375 udziałów o wartości 1 000 złotych każdy.

(w złotych)	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziału	Udział w kapitale podstawowym	Wartość kapitału
Budlex Sp. z o.o.	**7 375**	**7 375**	**1 000**	**100,00%**	**7 375 000,00**

Grupa Kapitałowa Budlex Finance Sp. z o.o.

Na koniec okresu obrachunkowego w skład Grupy wchodziło 12 spółek.

Skład Grupy Kapitałowej Budlex Finance Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2023:

Nazwa Spółki	Podstawowa działalność	Siedziba	Nr KRS	Zarząd
Budlex Batorego sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	518467	Krystyna Brzezińska, Małgorzata Mellem
Budlex Batorego sp. z o.o. s.k.	Usługi deweloperskie	Toruń	528382	
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

W roku 2023 miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

- Zawiązanie spółki Budlex Gdańsk Sp. z o.o. wraz z objęciem 100% kontroli nad spółką,

Działalność operacyjna

W 2023 r. zakończono następujące projekty deweloperskie w Spółkach celowych:

- Bydgoszcz, 1 budynek mieszkalne „Enklawa 2a"

W 2023 r. prowadzone były następujące projekty deweloperskie w Spółkach celowych:

- Warszawa, 2 budynki 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"

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	2023	2022
przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	**82 411,19**	**115 744,87**
koszty działalności operacyjnej	**62 964,87**	**100 291,83**
zysk brutto	**17 855,06**	**14 069,63**
zysk netto	**9 415,85**	**8 714,70**

Sytuacja majątkowa

dane w tys PLN	2023	2022
Suma bilansowa	**247 479,44**	**177 878,58**
Aktywa trwałe	**18 074,32**	**10 557,83**
Aktywa obrotowe	**229 405,11**	**167 320,75**
Kapitały własne	**31 730,08**	**22 526,97**

Główne rynki działalności deweloperskiej w roku 2023

Działalność deweloperska Grupy koncentrowała się na rynku bydgoskim i olsztyńskim. 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 podpisania ostatecznego aktu notarialnego sprzedaży 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 jaki 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 po dniu bilansowym

W grupie kapitałowej nie wystąpiły ww. zdarzenia wpływające na działalność grupy.
W związku z trwająca Inwazja 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 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.

Michał Koślacz	Małgorzata Mellem	Krystyna Brzezińska
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Członek Zarządu