



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BUDLEX FINANCE Sp. z o.o.
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
BUDLEX FINANCE Sp. z o.o.**

W ROKU OBRACHUNKOWYM 2025

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. Spółki celowe w Grupie nie zatrudniają pracowników.

Zadaniem sprawozdania jest przedstawienie działalności gospodarczej za rok 2025 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), Mariusz Zabielski (Członek Zarządu od 26 lutego 2026 r.), Krystyna Brzezińska (Członek Zarządu), Małgorzata Mellem – Członek Zarządu do 30 czerwca 2025 r.
KRS: 0000699635, Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy KRS.

W roku 2025 nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki: z dniem 30 czerwca 2025 r. Małgorzata Mellem złożyła oświadczenie rezygnacji z pełnienia funkcji członka zarządu.

W roku 2026 do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki: z dniem 26 lutego 2026 r. do pełnienia funkcji członka zarządu został powołany Mariusz Zabielski.

Jednostka dominująca została zarejestrowana 16 października 2017 roku. Budlex Finance oraz jednostki zależne i współzależne nie posiadają oddziałów. W roku obrachunkowym 2025 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 2025 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	Liczba głosów	Wartość nominalna	Udział w kapitale	Wartość kapitału
	udziałów		udziału	podstawowym	
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 18 spółek.

Skład Grupy Kapitałowej Budlex Finance Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2025:

Nazwa Spółki	Podstawowa działalność	Siedziba	Nr KRS	Zarząd
Budlex Finance sp. z o.o.	Usługi holdingowe	Toruń	699635	Łukasz Grochociński, Mariusz Zabielski, Krystyna Brzezińska,
Budlex Batorego Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	518467	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Winnica L1 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	633042	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Pestalozziego 6 sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	631425	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Krasickiego Park Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	511095	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Zaświat Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	790852	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Enklawa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	836446	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Enklawa II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	878650	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Vinea Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	953595	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Gajowa Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	974599	Krystyna Brzezińska, Mariusz Zabielski
Residential Capitol Project Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	519945	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Gdańsk Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	975687	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex NP5 Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1099017	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Skłodowskiej Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1119554	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Batorego II Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1121359	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Belliniego Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Warszawa	1117791	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Stary Fordon sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1208789	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński
Budlex Tajemna Sp. z o.o.	Usługi deweloperskie	Toruń	1208992	Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński

W roku 2025 miały miejsce następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

- Zawiazanie spółki Budlex Tajemna Sp. z o.o. wraz z objęciem 100% kontroli nad spółką.

Działalność operacyjna

W 2025 r. zakończono następujące projekty deweloperskie:

- Warszawa, 1 budynek mieszkalny „Marynin”,
- Toruń, 2 budynki mieszkalne „Vinea”,
- Gdańsk, 1 budynek mieszkalny „Kapitanat 1”.

W 2025 r. prowadzone były następujące projekty deweloperskie:

- 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”,
- Toruń, 2 budynki mieszkalne „Nowe Batorego II”,
- Toruń, 2 budynki mieszkalne „Lumena 1”.

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	2025-12-31	2024-12-31
Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	124 033,64	50 988,51
Koszty sprzedanych produktów	110 512,58	41 136,67
Koszt sprzedaży	237,98	292,31
Koszty zarządu	779,38	2 442,73
Zysk brutto	10 311,98	5 383,19
Zysk netto	8 193,44	5 461,30

dane w tys. EUR	2025-12-31	2024-12-31
Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi	29 272,55	11 846,22
Koszty sprzedanych produktów	26 081,51	9 557,33
Koszt sprzedaży	56,17	67,91
Koszty zarządu	183,94	567,52
Zysk brutto	2 433,68	1 250,68
Zysk netto	1 933,69	1 268,83

Sytuacja majątkowa

dane w tys. PLN	2025-12-31	2024-12-31
Suma bilansowa	327 945,17	353 845,21

Aktywa trwałe	14 904,43	21 779,91
Aktywa obrotowe	313 040,74	332 065,31
Kapitały własne	44 402,84	37 801,96

dane w tys. EUR	2025-12-31	2024-12-31
Suma bilansowa	77 588,94	82 809,55
Aktywa trwałe	3 526,26	5 097,10
Aktywa obrotowe	74 062,68	77 712,45
Kapitały własne	10 505,32	8 846,70

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2025 roku: 4,2267 PLN/EUR (na 31 grudnia 2024 r.: 4,2730 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 2025 roku 4,2372 PLN/EUR; (w 2024 r.: 4,3042 PLN/EUR).

Główne rynki działalności deweloperskiej w roku 2025

Działalność deweloperska Grupy koncentrowała się na rynku bydgoskim, toruńskim, gdańskim i warszawskim. 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 obrotowym nie wystąpiły zdarzenia wpływające istotnie na działalność jednostki.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W grupie kapitałowej nie wystąpiły ww. zdarzenia wpływające na działalność grupy.

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

Mariusz Zabielski
Członek Zarządu

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu