

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	500 807,38	255 310,50	756 117,88
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	317 435,00	0,00	317 435,00
- zakup			317 435,00		317 435,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	240 060,00	240 060,00
- przemieszczenie				240 060,00	240 060,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	818 242,38	15 250,50	833 492,88
Umorzenie					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	467 807,38	0,00	467 807,38
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	95 232,29	0,00	95 232,29
- amortyzacja	0,00	0,00	95 232,29		95 232,29
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	563 039,67	0,00	563 039,67
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	33 000,00	255 310,50	288 310,50
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	255 202,71	15 250,50	270 453,21

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Nie dokonano odpisów aktualizujących

AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 2: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale, prawa lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	2 334 907,39	653 447,31	3 469 035,48	949 941,21	7 407 331,39
Zwiększenia w tym:	0,00	340 271,34	0,00	1 090 415,53	0,00	1 430 686,87
- ze środków trwałych w budowie						0,00
- zakup	0,00	18 000,00	0,00	0,00	0,00	18 000,00
- leasing	0,00	0,00	0,00	1 090 415,53	0,00	1 090 415,53
- przyjęcie środka trwałego w budowie	0,00	322 271,34	0,00	0,00	0,00	322 271,34
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	19 300,00	302 811,38	0,00	322 111,38
- sprzedaż	0,00	0,00		302 811,38		302 811,38
- likwidacja	0,00	0,00	19 300,00	0,00	0,00	19 300,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	2 675 178,73	634 147,31	4 256 639,63	949 941,21	8 515 906,88
Umorzenie						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	770 662,65	602 649,81	1 604 471,70	635 783,37	3 613 567,53
Zwiększenia w tym:	0,00	222 881,51	24 892,50	607 184,71	38 225,11	893 183,83
- amortyzacja	0,00	222 881,51	24 892,50	607 184,71	38 225,11	893 183,83
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	12 545,00	319 462,80	0,00	332 007,80
- sprzedaż	0,00		12 545,00	319 462,80		332 007,80
BZ 31.12.2025 r.	0,00	993 544,16	614 997,31	1 892 193,61	674 008,48	4 174 743,56
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	1 564 244,74	50 797,50	1 864 563,78	314 157,84	3 793 763,86
BZ 31.12.2025 r.	0,00	1 681 634,57	19 150,00	2 364 446,02	275 932,73	4 341 163,32

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Nie dokonano odpisów aktualizujących

Nota nr 3: Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.			BZ 31.12.2024 r.		
	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto
Toruń, ul. Koniuchy 21-23, dz. 509/07, 509/08	2 202,00	479 260,00	479 260,00	2 202,00	479 260,00	479 260,00
Razem	2 202,00	479 260,00	479 260,00	2 202,00	479 260,00	479 260,00

Nota nr 4: Wartość netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.		BZ 31.12.2024 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki transportu	2 364 446,02	0,00	1 847 582,27	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	2 364 446,02	0,00	1 847 582,27	0,00

Nota nr 5: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	BZ 31.12.2025 r.	BZ 31.12.2024 r.
- poniesione w roku	417 646,34	382 586,07
- planowane na rok następny	0,00	0,00
w tym na ochronę środowiska:	0,00	0,00
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następny	0,00	0,00

Nota nr 6: Środki trwałe w budowie

BZ 31.12.2024 r.	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				BZ 31.12.2025 r.
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
0,00	322 271,34	322 271,34				0,00

AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe

Nota nr 7: Zmiana stanu należności długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025 r.			Stan na 31.12.2024 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych:						
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
1 JRL Investment	13 215 000,00		13 215 000,00	13 215 000,00	0,00	13 215 000,00
2			0,00			0,00
razem	13 215 000,00	0,00	13 215 000,00	13 215 000,00	0,00	13 215 000,00
Ogółem	13 215 000,00	0,00	13 215 000,00	13 215 000,00	0,00	13 215 000,00

AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe

Nota nr 8: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	157 557 271,35	0,00	157 557 271,35
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	42 416 462,64	0,00	42 416 462,64
- zakup udziałów			5 000,00		
- wycena udziałów			8 539 362,04		
- udzielenie pożyczek			29 996 300,00		
- naliczenie odsetek			3 875 800,60		
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	84 199 407,33	0,00	84 199 407,33
- spłata pożyczek			69 435 644,30		
- spłata odsetek			11 737 625,51		
- reklasyfikacja wg terminu zapadalności			3 026 137,52		
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	115 774 326,66	0,00	115 774 326,66
Odписы aktualizujące					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	59 900,00	0,00	59 900,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	59 900,00	0,00	59 900,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	157 497 371,35	0,00	157 497 371,35
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	115 714 426,66	0,00	115 714 426,66

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące są utrzymywane ze względu na niskie prawdopodobieństwo otrzymania zwrotu pożyczek.

Nota nr 9: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych, w jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2024 r.	81 657 317,65	0,00	75 431 578,40	0,00	157 088 896,05
Zwiększenia w tym:	8 544 362,04	0,00	33 844 898,91	0,00	42 389 260,95
- zakup	5 000,00				
- wycena udziałów	8 539 362,04				
- udzielenie pożyczek			29 996 300,00		
- naliczenie odsetek			3 848 598,91		
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	83 703 830,34	0,00	83 703 830,34
- spłata pożyczek			69 435 644,30		
- spłata odsetek			11 737 625,51		
- reklasyfikacja			2 530 560,53		
BZ 31.12.2025 r.	90 201 679,69	0,00	25 572 646,97	0,00	115 774 326,66
Odписы aktualizujące					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	59 900,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	59 900,00	0,00	59 900,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2024 r.	81 657 317,65	0,00	75 371 678,40	0,00	157 028 996,05
BZ 31.12.2025 r.	90 201 679,69	0,00	25 512 746,97	0,00	115 714 426,66
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	468 375,30	0,00	468 375,30
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	27 201,69	0,00	27 201,69
- naliczenie odsetek	0,00	0,00	27 201,69	0,00	27 201,69
Zmniejszenia w tym:		0,00	495 576,99	0,00	495 576,99
-reklasyfikacja	0,00	0,00	495 576,99	0,00	495 576,99
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odписы aktualizujące					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	468 375,30	0,00	468 375,30
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na niskie prawdopodobieństwo otrzymania zwrotu pożyczek.

Nota nr 10: Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym

Lp.	Nazwa (siedziba)	Siedziba	Zaangażowanie w kapitale (%)	Wartość kapitału własnego na dzień 31.12.2025	Zysk/strata netto na 31.12.2025
1	Budlex Construction Sp. z o.o.	Toruń	100,00	8 465 824,43	-561 043,96
2	Budlex Batorego Sp. z o.o.	Toruń	100,00	16 705,94	-12 398,80
3	Budlex Wrocławska Sp. z o.o.	Toruń	100,00	-129 445,47	-24 034,32
4	Budlex Pestalozziego 6 Sp. z o.o.	Toruń	100,00	3 502 121,04	202 121,04
5	Budle Winnica L1 Sp. z o.o.	Toruń	100,00	3 411 867,07	211 867,07
6	Budlex Chodkiewicza Sp. z o.o.	Toruń	70,00	168 037,15	-8 511,16
7	Budlex Finance Sp. z o.o.	Toruń	100,00	49 258 273,87	10 323 769,55
8	Budlex City Project Sp. z o.o.	Toruń	100,00	13 009 291,13	689 291,13
9	Budlex Jar Sp. z o.o.	Toruń	96,00	-15 898,78	-44 871,22
10	Budlex Targowa Sp. z o.o.	Toruń	100,00	145 960,49	140 960,49
11	Budlex Jar III Sp. z o.o.	Toruń	96,00	123 186,25	70 838,62
12	Budlex Zaświat Sp. z o.o.	Toruń	65,00	9 130 072,62	1 158 647,86
13	Budlex Naruszewicza Sp. z o.o.	Toruń	94,40	4 029 518,37	3 929 518,37
14	Budlex Enklawa sp zoo	Toruń	65,00	109 867,41	100 167,41
15	Panorama Olsztyn Sp zoo	Toruń	100,00	-530 634,11	-114 919,45
16	Budlex Enklawa II Sp z o.o.	Toruń	65,00	4 968 163,59	1 052 187,31
17	Budlex Królowej Jadwigi Sp. z o.o.	Toruń	100,00	3 815 962,83	2 355 945,06
18	Budlex Urzeczcie II Sp. z o.o.	Toruń	100,00	2 011 371,75	2 001 371,75
19	Budlex Office Sp. z o.o.	Toruń	100,00	1 744 609,03	-21 216,74
20	Budlex Winnica 10 Sp. z o.o.	Toruń	100,00	-821 707,93	-472 778,04
21	Budlex Vinea sp zoo	Toruń	100,00	2 701 628,44	3 158 781,82
22	Budlex Gdańsk Sp. z o.o.	Toruń	100,00	216 146,72	-306 303,88
23	Budlex Gajowa Sp. z o.o.	Toruń	100,00	-572 001,77	-323 289,86
24	Budlex NP5 Sp. z o.o.	Toruń	100,00	-98 191,65	-306 718,82
25	Budlex Skłodowskiej Sp. z o.o.	Toruń	100,00	-149 157,75	-151 028,51
26	Budlex Batorego II Sp. z o.o.	Toruń	100,00	-43 485,30	-49 324,29
27	Budlex Belliniego Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	-312 544,02	-314 533,93
28	Budlex NP14 Sp. z o.o.	Toruń	100,00	4 655,60	-344,40
29	Budlex NP15 Sp. z o.o.	Toruń	100,00	-22 945,75	-27 945,75
30	Residential Properties Holding Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	3 036 865,96	149 902,49
31	Residential Metropolitan Project Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	2 351 016,50	126 016,50
32	Residential Capitol Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	1 735 747,97	5 586 147,11
33	Apartamenty Belveder Sp z o.o.	Warszawa	70,00	1 134 827,38	129 897,40
34	Krasickiego Park Sp. z o.o.	Warszawa	100,00	248 390,44	325 233,20
	RAZEM			112 644 099,45	28 973 401,05

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 11: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2025 r.			BZ 31.12.2024 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
Rezerwa na odpisy emerytalne	25 223,69	19%	4 793,00	30 720,19	19%	5 837,00
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	2 030 839,77	19%	385 860,00	3 960 296,40	19%	752 456,00
Niezapl. odsetki od zobow. z tyt.otrzymanych pożyczek	12 978 315,45	19%	2 465 880,00	11 771 299,01	19%	2 236 547,00
Przych.przyszlých okr.z tyt.zastępstwa gwarancyjnego	3 863 093,61	19%	733 988,00	5 440 447,51	19%	1 033 685,00
Rezerwa na koszty badania spr.finansowego	86 300,00	19%	16 397,00	38 917,50	19%	7 394,00
wycena SCN		19%	0,00		19%	0,00
Zobowiązania z tyt. leasingu,różnice kursowe	2 438 298,11	19%	463 275,00	1 908 589,18	19%	362 632,00
Inne rezerwy	618 851,17	19%	117 582,00	854 235,54	19%	162 305,00
- Trwała utrata wartości udziałów jednostek		19%	0,00		19%	0,00
- Straty podatkowe do odliczenia	4 260 763,04	19%	809 545,00	6 934 177,00	19%	1 317 493,66
RAZEM	26 301 684,84	x	4 997 320,00	30 938 682,33	x	5 878 349,66
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitału własnego						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				x	x	
OGÓŁEM			4 997 320,00			5 878 349,66

Do jednostki ma zastosowanie art. 37 ust. 12, na mocy którego jednostka nie tworzy rezerw i nie ustala aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanych z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.

Nota nr 12: Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące na BO	kwota odpisu aktualizującego utworzona w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego wykorzystana w roku obrotowym	kwota odpisu aktualizującego rozwiązana w roku obrotowym	Odpisy aktualizujące na BZ
1	długoterminowe aktywa niefinansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	długoterminowe aktywa finansowe	59 900,00	0,00	0,00	0,00	59 900,00

AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 13: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	46 826,44	954 482,29	0,00	1 001 308,73
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	20 786,83	1 050 588,04	0,00	1 071 374,87
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość bilansowa						
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	46 826,44	954 482,29	0,00	1 001 308,73
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	20 786,83	1 050 588,04	0,00	1 071 374,87

AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 14: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2025 r.			Stan na 31.12.2024 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych	7 195 601,69	0,00	7 195 601,69	10 098 601,64	0,00	10 098 601,64
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	5 098 193,74	0,00	5 098 193,74	4 348 477,57	0,00	4 348 477,57
- do 12 miesięcy	5 098 193,74	0,00	5 098 193,74	4 348 477,57	0,00	4 348 477,57
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	2 097 407,95	0,00	2 097 407,95	5 750 124,07	0,00	5 750 124,07
- należności od pozostałych jednostek, w tym:	1 277 699,46	76 159,91	1 201 539,55	1 235 751,64	78 920,56	1 156 831,08
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	818 226,75	0,00	818 226,75	1 080 734,98	78 920,56	1 001 814,42
- do 12 miesięcy	818 226,75	0,00	818 226,75	1 080 734,98	78 920,56	1 001 814,42
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	157 768,61	0,00	157 768,61	153 686,66	0,00	153 686,66
c) inne	225 544,19	0,00	225 544,19	1 330,00	0,00	1 330,00
d) dochodzone na drodze sądowej	76 159,91	76 159,91	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	8 473 301,15	76 159,91	8 397 141,24	11 334 353,28	78 920,56	11 255 432,72

Nota nr 15: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2025

Wyszczególnienie	Należności przeterminowane	Struktura okresów spłaty należności handlowych				Razem
		0-90	90-180	180-365	powyżej 365	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	807 697,73	2 434 235,15	1 856 260,86	0,00	0,00	5 098 193,74
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	807 697,73	2 434 235,15	1 856 260,86	0,00	0,00	5 098 193,74
Inne (brutto)	1 938 906,70		0,00	0,00	158 501,25	2 097 407,95
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	1 938 906,70	0,00	0,00	0,00	158 501,25	2 097 407,95
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	771 971,76	40 104,99	6 150,00	0,00	0,00	818 226,75
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	771 971,76	40 104,99	6 150,00	0,00	0,00	818 226,75
Należności podatkowe (brutto)		157 768,61	0,00	0,00	0,00	157 768,61
Należności podatkowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności podatkowe (netto)	0,00	157 768,61	0,00	0,00	0,00	157 768,61
Inne (brutto)	0,00	225 544,19	0,00	0,00	0,00	225 544,19
Inne (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (netto)	0,00	225 544,19	0,00	0,00	0,00	225 544,19
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	76 159,91	0,00	0,00	0,00	0,00	76 159,91
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	76 159,91	0,00	0,00	0,00	0,00	76 159,91
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 16: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności od jednostek powiązanych	należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	78 920,56	0,00	0,00	78 920,56
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	78 920,56	78 920,56
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	78 920,56	78 920,56
Zmniejszenia:	0,00	0,00	78 920,56	0,00	2 760,65	81 681,21
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	2 760,65	2 760,65
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	2 760,65	2 760,65
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przemieszczenia	0,00	0,00	78 920,56	0,00	0,00	78 920,56
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	76 159,91	76 159,91

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:
Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na niskie prawdopodobieństwo uzyskania należności.

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 17: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne krótkoterm. aktywa finansowe	Razem
- w jednostkach powiązanych					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 724 157,09	0,00	1 724 157,09
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	2 641 199,53	0,00	2 641 199,53
- naliczenie odsetek	0,00	0,00	110 639,00		
- reklasyfikacja			2 530 560,53		
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	4 365 356,62	0,00	4 365 356,62
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	1 724 157,09	0,00	1 724 157,09
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	4 365 356,62	0,00	4 365 356,62
- pozostałych jednostkach					
Wartość brutto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	5 403 044,75	0,00	5 403 044,75
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	863 686,99	0,00	863 686,99
- naliczenie odsetek	0,00	0,00	368 110,00		
- reklasyfikacja			495 576,99		
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	6 266 731,74	0,00	6 266 731,74
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2024 r.	0,00	0,00	5 403 044,75	0,00	5 403 044,75
BZ 31.12.2025 r.	0,00	0,00	6 266 731,74	0,00	6 266 731,74

Nota nr 18: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	21 582 483,22	1 050 865,90
	Środki pieniężne na rachunkach bankowych bieżących	21 582 483,22	1 050 865,90
2.	Inne środki pieniężne:	0,00	0,00
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 582 483,22	1 050 865,90
5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych		0,00
6.	Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	0,00	0,00
	dodatnie różnice kursowe (+)		
	ujemne różnice kursowe (-)		
	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	21 582 483,22	1 050 865,90

Na rachunkach VAT zgromadzono 312.101,71 zł

Nota nr 19: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Rodzaje krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów:	Stan na 31.12.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.
Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	60 873,14	58 651,55
Opłacone z góry aktualizacje programu	204 309,82	12 348,58
Opłacone z góry prenumeraty	15 964,00	13 962,73
Dot. kosztów związanych z udzielonym kredytem	0,00	0,00
Dot. opłaconej reklamy i sponsoringu	0,00	80 894,40
opłacone z góry koszty najmu	39 479,82	27 706,80
Razem	320 626,78	193 564,06

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 20: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 31.12.2025

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Wartość udziałów/akcji	Udział %
1	Properties&Co Sp. z o.o.	35 000	1 750 000,00	34,60%
2	Filip Friedmann	26 808	1 340 400,00	26,50%
3	Michał Kościacz	5 619	280 950,00	5,56%
4	Posella Limited z/s Cypr	16 863	843 150,00	16,67%
5	Michał Wawrzynowicz	16 858	842 900,00	16,67%
Razem		101 148	5 057 400,00	100,00%

Nota nr 21: Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	11 749 954,85
II	Podział zysku / pokrycie straty	11 749 954,85
1	Przekazanie na kapitał zapasowy	-250 045,15
2	Wyplata Dywidendy	12 000 000,00
3	Pokrycie straty	0,00
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 22: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	BZ 31.12.2025 r.			BZ 31.12.2024 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
Nieotrzymane odsetki z tyt. udzielonych pożyczek	5 092 031,51	19%	967 486,00	12 475 107,42	19%	2 370 270,00
Koszty finansowania zewnętrznego		19%	0,00		19%	0,00
Niezamortyzowana wartość Środków Trwałych w leasingu	2 364 446,02	19%	449 245,00	1 847 582,27	19%	351 041,00
Instrument finansowy	349 685,29	19%	66 440,00	365 331,45	19%	69 413,00
RAZEM	7 806 162,82	x	1 483 171,00	14 688 021,14	x	2 790 724,00
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
OGÓŁEM			1 483 171,00			2 790 724,00

Nota nr 23: Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne	Na urlopy wypoczynkowe	Inne	Razem
BZ 31.12.2024, w tym:	0,00	30 720,19	113 376,57	0,00	144 096,76
- długoterminowe	0,00	30 720,19	113 376,57	0,00	144 096,76
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00			0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	5 496,50	31 855,12	0,00	37 351,62
BZ 31.12.2025, w tym:	0,00	25 223,69	81 521,45	0,00	106 745,14
- długoterminowe	0,00	25 223,69	81 521,45	0,00	106 745,14
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 24: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na naprawy gwarancyjne	Na sprawy sporne		Inne	Razem
BZ 31.12.2024, w tym:	3 960 296,40	0,00	0,00	848,90	3 961 145,30
- długoterminowe	1 961 051,05	0,00	0,00	0,00	1 961 051,05
- krótkoterminowe	1 999 245,35	0,00	0,00	848,90	2 000 094,25
Zwiększenia		0,00	0,00		0,00
Wykorzystanie		0,00	0,00	848,90	848,90
Rozwiązanie	1 929 456,63	0,00	0,00	0,00	1 929 456,63
BZ 31.12.2025, w tym:	2 030 839,77	0,00	0,00	0,00	2 030 839,77
- długoterminowe	948 517,44	0,00	0,00	0,00	948 517,44
- krótkoterminowe	1 082 322,33	0,00	0,00	0,00	1 082 322,33

Nota nr 25: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
- od jednostek powiązanych:					
BZ 31.12.2024 r.	45 156 319,75	0,00	0,00	0,00	45 156 319,75
powyżej 1 roku do 3 lat	33 814 138,81	0,00	0,00	0,00	33 814 138,81
powyżej 3 lat do 5 lat		0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat		0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	33 814 138,81	0,00	0,00	0,00	33 814 138,81
- od pozostałych jednostek:					
BZ 31.12.2024 r.	39 214 277,72	0,00	1 477 496,84	0,00	40 691 774,56
powyżej 1 roku do 3 lat	21 838 829,71	0,00	1 766 638,68	0,00	23 605 468,39
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat		0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2025 r.	21 838 829,71	0,00	1 766 638,68	0,00	23 605 468,39

Nota nr 26: Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.	BZ 31.12.2024 r.
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 233 101,38	5 859 367,65
- do 12 miesięcy	1 233 101,38	5 859 367,65
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	4 811 425,96	362 187,69
rozrachunki z tyt. udziałów	4 811 425,96	362 187,69
...		
Razem	6 044 527,34	6 221 555,34

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-365 dni	powyżej 365 dni
Z tytułu dostaw i usług	1 233 101,38	1 233 101,38				
Inne	4 811 425,96	4 811 425,96				
Razem	6 044 527,34	6 044 527,34	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 27: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.	BZ 31.12.2024 r.
Kredyty i pożyczki	5 975 637,12	5 610 305,67
Kredyty	5 975 637,12	5 610 305,67
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	661 594,43	431 092,34
zobowiązania z tyt. leasingu	661 594,43	431 092,34
Z tytułu dostaw i usług:	841 128,50	811 458,78
- do 12 miesięcy	810 830,14	662 425,85
- powyżej 12 miesięcy	30 298,36	149 032,93
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	849 219,26	240 273,66
z tyt. podatku PIT-4	29 037,00	23 633,00
z tyt. podatku VAT	727 993,00	128 728,00
z tyt. ZUS	90 626,03	86 349,43
pozostałe	1 563,23	1 563,23
Z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 675,93
Inne	5 363,31	26 455,95
pozostałe	5 363,31	26 455,95
Razem	8 332 942,62	7 121 262,33

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	5 975 637,12	5 975 637,12				
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00					
Inne zobowiązania finansowe	661 594,43	661 594,43				
Z tytułu dostaw i usług	841 128,50	841 128,50				
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00					
Zobowiązania wekslowe	0,00					
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	849 219,26	849 219,26				
Z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00				
Inne	5 363,31	5 363,31				
Razem	8 332 942,62	8 332 942,62	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 28: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Zobowiązania leasingowe płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat		Wartość bieżąca minimalnych opłat	
	BZ 31.12.2025 r.	BZ 31.12.2024 r.	BZ 31.12.2025 r.	BZ 31.12.2024 r.
do 1 roku	661 594,43	541 843,40	489 579,88	431 092,34
od 1 roku do 3 lat	1 766 638,68	995 731,15	1 430 977,33	837 314,67
od 4 lat do 5 lat		716 787,06		640 182,17
powyżej 5 lat				
Razem	2 428 233,11	2 254 361,61	1 920 557,21	1 908 589,18
Przyszły koszt odsetkowy	507 675,90	345 772,43	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat	1 920 557,21	1 908 589,18	2 428 233,11	1 908 589,18
zobowiązania krótkoterminowe			661 594,43	431 092,34
zobowiązania długoterminowe			1 766 638,68	1 477 496,84

Nota nr 29: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	BZ 31.12.2025 r.	BZ 31.12.2024 r.
Ujemna wartość firmy		
Stan na BO:	0,00	0,00
Stan na BZ:	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe		
1. Długoterminowe	2 229 390,25	3 427 117,92
Rezerwy z tyt. obsługi gwarancyjnej	2 170 874,92	3 427 117,92
Pozostałe	58 515,33	0,00
2. Krótkoterminowe	2 233 539,00	3 257 479,65
Rezerwy z tyt. obsługi gwarancyjnej	1 690 819,53	2 013 329,59
Otrzymane przedpłaty na miejsca parkingowe	0,00	0,00
Pozostałe	16 260,16	514 639,99
Prowizje handlowe	526 459,31	729 510,07
RAZEM	4 462 929,25	6 684 597,57
OGÓŁEM	4 462 929,25	6 684 597,57

Nota nr 30: Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2025 r.			stan na dzień 31.12.2024 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Pożyczki						
Kredyty	17 517 092,85	0,00	Zastaw 100% na udziałach Budlex	23 537 217,01	0,00	
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych	0,00	0,00		0,00	0,00	
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00		0,00	0,00	
Pozostałe zobowiązania	0,00	0,00		0,00	0,00	
RAZEM	17 517 092,85	0,00	X	23 537 217,01	0,00	X

Nota nr 31: Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2025 r.		stan na dzień 31.12.2024 r.		Wartość zabezpieczenia początkowa	Termin możliwej realizacji
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów		
Dotyczące jednostek powiązanych						
- udzielone poręczenia	0,00	0,00	0,00	0,00		
-udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00		
- emerytury i podobne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00		
- inne	109 900 000,00	0,00	106 800 000,00	0,00		
Budlex Enklawa II sp. z o.o. - notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z Umowy Wsparcia, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na podstawie którego Podmiot Wspierający podda się egzekucji do kwoty 3 253 200,00 PLN, tj. do wysokości 100% wartości Umowy Wsparcia, a PKO BP S.A. będzie mogła wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2029 roku	0,00		0,00		3 253 200,00	31.12.2029
Budlex Gajowa sp. z o.o. - złożenie przez Budlex Sp. z o.o. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń mBank S.A. wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez mBank SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 6.115.809,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia, a mBank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do	0,00		0,00		6 115 809,00	31.12.2031
Budlex Gajowa sp. z o.o. - złożenie przez Budlex Sp. z o.o. notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń mBank S.A. wynikających z Umowy Kredytu, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, o treści zaakceptowanej przez mBank SA, na podstawie którego Budlex Sp. z o.o. podda się egzekucji do kwoty 4.405.852,00 PLN z tytułu zabezpieczenia Umowy Wsparcia, a mBank S.A. będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do	0,00		0,00		4 405 852,00	31.12.2033
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - Gwarancja Cost Overrun do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji do łącznej kwoty nie przekraczającej 5.362.491,47 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Franciszka Klimczaka nr 1, 02-797 Warszawa	0,00		0,00		5 362 491,47	15.12.2029
Budlex Gdańsk sp. z o.o. - Gwarancja Cost Overrun do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji do łącznej kwoty nie przekraczającej 5.923.904,04 PLN zawarta z gwarantem tj. BUDLEX SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą: ul. Franciszka Klimczaka nr 1, 02-797 Warszawa	0,00		0,00		5 923 904,04	15.12.2030
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	0,00		0,00		23 000 000,00	26.04.2024
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji			5 400 000,00		9 000 000,00	25.05.2025
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji seria G	0,00		11 000 000,00		20 000 000,00	06.11.2026
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji seria H	16 500 000,00		22 000 000,00		22 000 000,00	04.12.2026
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji seria I	20 000 000,00		25 000 000,00		25 000 000,00	2027.07.12
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji seria J	43 400 000,00		43 400 000,00		43 400 000,00	2027.10.08
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	20 000 000,00				20 000 000,00	2028.10.07
Budlex Finance sp. z o.o. - zobowiązanie do odkupu obligacji	10 000 000,00				10 000 000,00	2028.12.22
Razem	109 900 000,00	0,00	106 800 000,00	0,00		
Dotyczące pozostałych jednostek:						
- udzielone poręczenia	0,00	0,00	0,00	0,00		
-udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00		
- emerytury i podobne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00		
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00		
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00		

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 32: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	15 557 685,08	17 481 555,41
- ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
- ze sprzedaży usług	15 557 685,08	17 481 555,41
Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:	93 495,93	88 211,38
- ze sprzedaży towarów	93 495,93	88 211,38
- ze sprzedaży materiałów	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	14 120 785,53	14 601 792,07
- sprzedaż produktów		
- sprzedaż usług	14 120 785,53	14 601 792,07
RAZEM	15 651 181,01	17 569 766,79

Struktura terytorialna	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	15 557 685,08	17 481 555,41
Kraj	15 557 685,08	17 481 555,41
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów razem w tym:	93 495,93	88 211,38
Kraj	93 495,93	88 211,38
Eksport	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	14 120 785,53	14 601 792,07
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	14 120 785,53	14 601 792,07
Kraj	14 120 785,53	14 601 792,07
Eksport	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Eksport	0,00	0,00
RAZEM	15 651 181,01	17 569 766,79

Nota nr 33: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
Koszty według rodzaju:		
amortyzacja	971 764,70	630 888,38
zużycie materiałów i energii	465 529,69	448 169,08
usługi obce	13 866 290,57	11 970 087,31
podatki i opłaty	1 224 121,40	546 507,91
wynagrodzenia	3 124 986,14	2 553 186,62
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	599 241,65	487 163,53
pozostałe koszty rodzajowe	2 822 348,96	3 119 306,25
Koszty według rodzaju razem	23 074 283,11	19 755 309,08
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	492 026,30	1 389 266,95
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	0,00	0,00
Koszty sprzedaży (-)	-2 149 719,91	-1 413 346,50
Koszty ogólnego zarządu (-)	-14 459 714,04	-11 802 284,20
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	6 956 875,46	7 928 945,33

Nota nr 34: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	28 292,70	120 243,16
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	125 847,55	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	2 125 465,07	1 851 925,69
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	11 009,52	76 131,71
- Rozwiązane rezerwy	2 105 831,64	1 717 522,15
- Pozostałe	8 623,91	58 271,83
RAZEM	2 279 605,32	1 972 168,85

Nota nr 35: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	17 207,89
III. Inne koszty operacyjne	170 800,03	193 151,17
- darowizny	11 000,00	17 200,00
- umorzenie należności	1 806,15	0,00
- pozostałe	158 392,88	35 376,00
RAZEM	170 800,03	210 359,06

Nota nr 36: Przychody finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
I. Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
II. Odsetki:	4 355 920,01	6 350 649,35
- w tym od jednostek powiązanych	3 959 237,91	5 920 685,94
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	0,00	0,00
- zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	18 240 154,68	15 867 529,52
V. Inne:	0,00	0,00
RAZEM	22 596 074,69	22 218 178,87

Nota nr 37: Koszty finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
I. Odsetki	5 250 842,03	7 447 586,76
- w tym dla jednostek powiązanych	2 505 214,40	4 197 009,13
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	5 120,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
- wycena kredytu wg SCN	0,00	0,00
IV. Inne	173 419,07	49 944,79
- różnice kursowe	34 362,11	1 986,55
- prowizje od kredytów	139 056,96	43 538,42
RAZEM	5 424 261,10	7 502 651,55

Nota nr 38: Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
1. Amortyzacja	971 764,70	630 888,38
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	34 362,11	
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	154 241,12	907 847,14
odsetki od kredytów	1 833 408,56	2 254 950,16
odsetki od udzielonych pożyczek	-4 355 920,01	-6 225 291,46
odsetki od otrzymanych pożyczek	2 505 214,40	4 760 123,89
odsetki leasingowe	171 538,17	118 064,55
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-18 362 764,45	-15 986 132,98
aktualizacja wartości aktywów finansowych (odpisy na pożyczkach i udziałach)		
wycena udziałów	-18 240 154,68	-15 400 654,81
przychody ze sprzedaży środków trwałych	-122 609,77	-45 215,44
wycena kredytu		-540 262,73
5. Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	-3 275 210,15	-870 481,70
zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	-3 275 210,15	-870 481,70
6. Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-70 066,14	415 281,45
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-70 066,14	415 281,45
7. Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	2 848 225,54	-759 251,71
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	2 848 225,54	-15 991 636,94
korekta o niewypłaconą dywidendę		2 017 385,23
korekta o zmianę stanu należności z tytułu RK		13 215 000,00
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, wynika z następujących pozycji:	-4 010 419,52	-839 466,37
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek wynikająca z bilansu	-4 010 419,52	4 023 724,09
korekta związana z kompensatą zobowiązań i pożyczek		-4 863 190,46
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	-1 467 701,38	-1 312 625,70
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynikająca z bilansu	-2 221 668,32	-651 325,84
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynikająca z bilansu	753 966,94	-661 299,86
10. Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	195 105,09	271 368,39
inne	195 105,09	271 368,39

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 39: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy

Grupy zawodowe		01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
1	Pracownicy umysłowi	22,71	21,00
2	Pracownicy fizyczni	1,00	2,00
Razem		23,71	23,00

Nota nr 40: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Wyszczególnienie		Organy zarządzające	Organy administrujące	Organy nadzorujące	Razem
01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.					
1	wynagrodzenia	260 148,62	0,00	0,00	260 148,62
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		260 148,62	0,00	0,00	260 148,62
01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.					
1	wynagrodzenia	426 192,17	0,00	0,00	426 192,17
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		426 192,17	0,00	0,00	426 192,17

POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĘ HANDLOWĄ

Nota nr 41: Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

Wyszczególnienie		stan na dzień 31.12.2024 r.	zwiększenia w okresie	splaty	umorzenie	stan na dzień 31.12.2025 r.
Zaliczki		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	udzielone członkom organów zarządzających	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	udzielone członkom organów zarządzających	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki		1 674 309,42	106 630,00	0,00	0,00	1 780 939,42
	udzielone członkom organów zarządzających	1 674 309,42	106 630,00	0,00	0,00	1 780 939,42
Inne świadczenia o podobnym charakterze		0,00	251 510,25	302 657,28	0,00	426 899,56
	udzielone członkom organów zarządzających	478 046,59	251 510,25	302 657,28	0,00	426 899,56
Zaciągnięte zobowiązania tytułem gwarancji i poręczeń w imieniu		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		1 674 309,42	358 140,25	302 657,28	0,00	2 207 838,98

Główne warunki, na jakich zostały udzielone powyższe świadczenia:

Lp.	Rodzaj świadczenia	oprocentowanie	termin spłaty	zabezpieczenia
1	pożyczki	10%	2026.12.31	
2	umowa wynajmu na warunkach rynkowych			

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

Nota nr 42: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie		01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	01.01.2024 r. - 31.12.2024 r.
	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	86 300,00	37 200,00
2	Inne usługi poświadczające		
3	Usługi doradztwa podatkowego	72 750,00	78 300,00
4	Pozostałe usługi		
Razem		159 050,00	115 500,00

INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

Nota nr 43: Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Nota nr 44: Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości

W roku obrotowym 2025, zakończonym dnia 31 grudnia, nie dokonano zmiany zasad polityki rachunkowości.

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nota nr 45: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Wyszczególnienie		Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczek oraz pozostałe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pożyczek oraz pozostałe	Przychody	Koszty
		stan na 31.12.2025 r.		za okres 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.	
1	Budlex Construction Sp. z o.o.	2 664 085,10	6 037 067,34	184 935,90	5 622 481,55
2	Budlex Batorego Sp. z o.o.	430,50		8 360,00	
3	Budlex Wrocławska Sp. z o.o.	117 531,31		15 911,52	
7	Budlex Pestalozziego 6 Sp. z o.o.	430,50	2 445 845,00	8 360,00	142 639,00
8	Budle Winnica L1 Sp. z o.o.	9 524,90	3 973 569,02	8 360,00	243 593,00
9	Budlex Chodkiewicza Sp. z o.o.	3 739,20	141 598,57	9 960,00	11 320,95
10	Budlex Finance Sp. z o.o.	13 041 032,88	2 129 995,31	1 127 434,59	
11	Budlex City Project Sp. z o.o.	857 537,45	14 772 323,57	46 287,29	836 056,67
12	Budlex Jar Sp. z o.o.	1 058 316,31	0,00	92 321,97	32 240,06
13	Budlex Targowa Sp. z o.o.	1 414,50	40 217,80	17 387,64	67 477,95
14	Budlex Jar III Sp. z o.o.	1 571 488,08	0,00	19 917,58	40 582,08
15	Budlex Zaświat Sp. z o.o.	430,50	0,00	9 960,00	
16	Budlex Naruszewicza Sp. z o.o.	1 414,51	1 402 347,40	581 802,80	162 786,01
17	Budlex Enklawa sp zoo	1 414,50	114 408,13	17 160,00	
18	Panorama Olsztyn Sp zoo	1 732 157,11		110 020,35	
19	Budlex Enklawa II Sp z o.o.	114 408,13		1 289 893,68	
20	Budlex Królowej Jadwigi Sp. z o.o.	76 127,23		13 173,51	
21	Budlex Urzecze II Sp. z o.o.	702 980,19		926 650,50	
22	Budlex Office Sp. z o.o.	1 414,50	304 433,76	16 800,00	1 226 047,45
23	Budlex Winnica 10 Sp. z o.o.	2 634 202,52		1 588 749,91	
24	Budlex Vinea sp zoo	3 378 283,66		674 622,32	
25	Budlex Gdańsk Sp. z o.o.	1 306 027,13		3 563 290,18	
26	Budlex Gajowa Sp. z o.o.	724 856,46		2 465 758,35	
27	Budlex NP5 Sp. z o.o.	2 344 301,13	2 460,00	1 033 963,63	12 000,00
28	Budlex Skłodowskiej Sp. z o.o.	2 185 848,44		1 760 036,92	2 500,00
29	Budlex Batorego II Sp. z o.o.	14 744,38		47 116,67	12 000,00
30	Budlex Belliniego Sp. z o.o.	430,50		10 414,96	1 976,49
31	Budlex NP14 Sp. z o.o.	344,40		280,00	
32	Budlex NP15 Sp. z o.o.	344,40		280,00	
33	Residential Properties Holding Sp. z o.o.	123 878,82		16 307,72	
34	Residential Metropolitan Project Sp. z o.o.	430,50	2 552 611,86	7 400,00	149 469,00
35	Residential Capitol Sp. z o.o.	4 243,50		178 269,59	
36	Apartamenty Belveder Sp z o.o.	7 036,05	1 254 960,06	9 191,05	76 356,76
37	Krasickiego Park Sp. z o.o.	430,50		13 800,00	152 971,26
38	Properties &Co Sp z o.o.	1 835 024,09	4 796 236,46	113 039,00	318 608,07

Budlex spółka z o.o. nie zawarła transakcji z jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe.

Nota nr 46: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

Nazwa spółki: Budlex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba: Warszawa, ul.F.Klimczaka 1

Budlex sp zoo jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe dla Grupy. Spółka nie wchodzi do żadnej grupy jako jednostka zależna.

Nota nr 47: Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny

Pozycja sprawozdawcza		Rodzaj waluty	Wartość kursu 31.12.2025	Wartość kursu 31.12.2024
1	zobowiązania z umowy najmu	EURO	4,2267	4,2730

Nota nr 48: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	nie dotyczy		
- instrumenty pochodne	nie dotyczy		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	nie dotyczy		
Pożyczki udzielone i należności własne		36 144 835,33	patrz nota 49
Dostawy i usługi		5 916 420,49	standardowe warunki handlowe
Środki pieniężne	głównie środki pieniężne na rachunkach bankowych - wysoka wartość wynika z charakteru prowadzonej działalności developerskiej	21 582 483,22	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	nie dotyczy		
- instrumenty pochodne	nie dotyczy		
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym			
- kredyty	Spółka posiada kredyt inwestycyjny	11 951 274,22	patrz nota 49
- pożyczki	pożyczki	49 677 331,42	patrz nota 49
- zobowiązania leasingowe	umowy leasingowe dotyczą głównie samochodów osobowych	1 920 557,21	
- zobowiązania wekslowe		0,00	
- dostawy i usługi	zobowiązania dotyczą bieżącej działalności operacyjnej	2 074 229,88	standardowe warunki handlowe

Nota nr 49: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	29 878 103,59	nie dotyczy	WIBOR 3M + 2,8; 10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki udzielone pozostałym podmiotom	6 266 731,74	nie dotyczy	WIBOR 3M + 2,8; 10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki udzielone pozostałym podmiotom	1 567 387,31	nie dotyczy	10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	33 814 138,81	nie dotyczy	3.267.775 - 9,75%, pozostała część -Wibor 3M+2,8%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki otrzymane od pozostałych powiązanych		nie dotyczy	10%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Pożyczki otrzymane od pozostałych podmiotów	15 863 192,61	nie dotyczy	11.500.000 - 5%, 4.201.425 - 9,75%, 1.000.000 - 6% pozostała część -Wibor 3M+2,8%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Kredyt bankowy	11 951 274,22	nie dotyczy	WIBOR 1M + 3%	ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Zmiana stopy procentowej o 1% spowodowałaby zmianę wyniku finansowego Spółki o +/- 210 tys. zł

Nota nr 50: Informacje na temat ryzyka kredytowego

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Znacząca część instrumentów finansowych dotyczy jednostek zależnych (pożyczki i udziały) co ogranicza ryzyko kredytowe. Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Nota nr 51: Powiązania między pozycjami występującymi w więcej niż jednej pozycji bilansu

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Długoterminowe aktywa finansowe		
udzielone pożyczki w jednostkach powiązanych	25 512 746,97	75 371 678,40
udzielone pożyczki w jednostkach innych		468 375,30
RAZEM	25 512 746,97	75 840 053,70

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Należności krótkoterminowe		
z tytułu dostaw i usług - w jednostkach powiązanych	5 098 193,74	4 348 477,57
z tytułu dostaw i usług - w jednostkach innych	818 226,75	1 001 814,42
	5 916 420,49	5 350 291,99

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Należności krótkoterminowe		
Inne - w jednostkach powiązanych	2 097 407,95	5 750 124,07
Inne - w jednostkach innych	225 544,19	1 330,00
	2 322 952,14	5 751 454,07

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Należności z tytułu pożyczek		
Długoterminowe	25 512 746,97	75 840 053,70
krótkoterminowe	10 632 088,36	7 127 201,84
	36 144 835,33	82 967 255,54

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Inwestycje krótkoterminowe		
udzielone pożyczki w jednostkach powiązanych	4 365 356,62	1 724 157,09
udzielone pożyczki w jednostkach innych	6 266 731,74	5 403 044,75
	10 632 088,36	7 127 201,84

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Zobowiązania krótkoterminowe		
z tytułu dostaw i usług - w jednostkach powiązanych	1 233 101,38	5 859 367,65
z tytułu dostaw i usług - w jednostkach innych	841 128,50	811 458,78
	2 074 229,88	6 670 826,43

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Zobowiązania krótkoterminowe		
Inne - w jednostkach powiązanych	4 811 425,96	362 187,69
Inne - w jednostkach innych	5 363,31	26 455,95
	4 816 789,27	388 643,64

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Kredyty i pożyczki w jednostkach innych		
długoterminowe	21 838 829,71	39 214 277,72
krótkoterminowe	5 975 637,12	5 610 305,67
	27 814 466,83	44 824 583,39

Pozycja	2025.12.31	2024.12.31
Inne zobowiązania finansowe - w jednostkach innych		
długoterminowe	0,00	1 477 496,84
krótkoterminowe	5 363,31	431 092,34
	5 363,31	1 908 589,18

Pozostałe ujawnienia wymienione w załączniku nr 1 do Ustawy o Rachunkowości nie zostały opisane w Sprawozdaniu finansowym, ponieważ dane zdarzenia nie wystąpiły lub nie dotyczyły Spółki.

Miejscowość: Warszawa
Data: 25.05.2026

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu

Łukasz Grochociński
Członek Zarządu

Mariusz Zabielski
Członek Zarządu