



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

W ROKU OBRACHUNKOWYM 2025

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 2025 w powiązaniu z rocznym sprawozdaniem finansowym i całokształtem działalności Spółki Budlex sp. z o.o.

Dane korporacyjne:

Firma: Budlex 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.
Zarząd: Mariusz Zabielski - Członek Zarządu, Krystyna Brzezińska – Członek Zarządu, Łukasz Grochociński – Członek Zarządu,

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.

Rada Nadzorcza: Filip Friedmann – Przewodniczący Rady Nadzorczej, Michał Wawrzynowicz – Członek Rady Nadzorczej, Anna Friedmann – Członek Rady Nadzorczej,

W roku 2025 nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej:
W dniu 22 grudnia 2025 r. oświadczenie o rezygnacji z funkcji pełnienia członka rady Nadzorczej złożył Michał Kościłacz.

W roku 2026 do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej:
Z dniem 8 stycznia 2026 r. Zgromadzenie Wspólników Spółki powołało Michała Wawrzynowicza do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

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 wskutek 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 Kościłacz. Dnia 29 lutego 2024 roku doszło do umorzenia udziałów własnych spółki. Wartość nominalna umorzonych udziałów wynosi 425.350,00 zł.

Dnia 5 czerwca 2026 r. wspólnik Jacek Olechowski sprzedał na rzecz Posella Ltd. 2.765 udziałów. W dniu 5 czerwca 2025 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki oraz wyemitowaniu nowych udziałów. Kapitał zakładowy został podwyższony z kwoty 3.828.300,00 zł (trzy miliony osiemset dwadzieścia osiem tysięcy trzysta złotych) o kwotę 1.229.100,00 zł (jeden milion dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy sto złotych), tj. do kwoty 5.057.400,00 zł (pięć milionów pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych) poprzez utworzenie 24.582 (dwudziestu czterech tysięcy pięciuset osiemdziesięciu dwóch) nowych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy. Udziały zostały objęte w następujący sposób: Michał Wawrzynowicz (nowy wspólnik przystępujący do Spółki) objął 16.858 udziałów, Posella Ltd. objęła 4.098 udziałów, Filip Friedmann objął 2.261 udziałów oraz Michał Kościłacz objął 1.365 nowych udziałów.

Budlex sp. z o.o. w latach 2024 i 2025 nie posiadała oddziałów. Budlex nie prowadziła działalności w zakresie badań i rozwoju.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kapitał zakładowy Budlex sp. z o.o. wynosił 5.057.400,00 złotych i był podzielony na 101.148 udziałów o wartości 50 złotych każdy.

(w złotych)	Liczba	Liczba głosów	Wartość nominalna	Udział w kapitale	Wartość kapitału
	udziałów		udziału	podstawowym	
Properties&co Sp. z o.o.	35 000	35 000	50	34,6%	1 750 000,00
Filip Friedmann	26 808	26 808	50	26,5%	1 340 400,00
Posella Ltd.	16 863	16 863	50	16,7%	843 150,00
Michał Wawrzynowicz	16 858	16 858	50	16,7%	842 900,00
Michał Kościłacz	5 619	5 619	50	5,5%	280 950,00

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 2025 r. ukończono następujące projekty deweloperskie:
— Warszawa, 1 budynek mieszkalny „Marynin”
— Toruń, 2 budynki mieszkalne „Vinea”,
— Gdańsk, 1 budynek mieszkalny „Kapitanat 1”.

W 2025 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”
— Toruń, 2 budynki mieszkalne „Nowe Batorego II”,

— Toruń, 2 budynki mieszkalne „Lumena 1”.
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 grudnia 2025 Budlex sp. z o.o. zatrudniała łącznie 24 osoby.

Podstawowe dane finansowe

dane w tys. PLN	2025-12-31	2024-12-31
Przychody netto ze sprzedaży	15 651,18	17 569,77
Koszty sprzedanych produktów	6 998,93	7 974,16
Koszt sprzedaży	2 149,72	1 413,35
Koszty zarządu	14 459,71	11 802,28
Zysk brutto	11 323,43	12 857,31
Zysk netto	11 749,95	13 007,69

dane w tys. EUR	2025-12-31	2024-12-31
Przychody netto ze sprzedaży	3 693,76	4 082,01
Koszty sprzedanych produktów	1 651,78	1 852,65
Koszt sprzedaży	507,34	328,36
Koszty zarządu	3 412,56	2 742,04
Zysk brutto	2 672,39	2 987,15
Zysk netto	2 773,05	3 022,09

Sytuacja majątkowa

dane w tys. PLN	2025-12-31	2024-12-31
Suma bilansowa	180 546,61	201 301,17
Aktywa trwałe	138 542,90	180 672,80
Aktywa obrotowe	42 003,71	20 628,37
Kapitały własne	100 665,85	88 529,69

dane w tys. EUR	2025-12-31	2024-12-31
Suma bilansowa	42 715,74	47 110,03
Aktywa trwałe	32 778,03	42 282,42
Aktywa obrotowe	9 937,71	4 827,61
Kapitały własne	23 816,65	20 718,39

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 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, Gdańska i Warszawy. 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 obrotowym nie wystąpiły zdarzenia wpływające istotnie na działalność jednostki.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W spółce nie wystąpiły ww. zdarzenia wpływające na działalność jednostki.

Podsumowanie

Zarząd Budlex sp. z o.o. będzie wnosił 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 2025 w kwocie 11.749.954,85 zł na wypłatę dywidendy oraz przeznaczenie kwoty 250.045,15 zł z kapitału zapasowego utworzonego z zysków lat wcześniejszych na wypłatę dywidendy.

Za Budlex sp. z o.o.

Mariusz Zabielski
Członek Zarządu

Krystyna Brzezińska
Członek Zarządu

Łukasz Grochociński
Członek Zarządu