



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BUDLEX SP. Z O.O.  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ BUDLEX SP. Z O.O.**

**W ROKU OBRACHUNKOWYM 2025**

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 2025 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. Jatk 4  
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 roku 2026 do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

W dniu 22 grudnia 2025 r. oświadczenie o rezygnacji z funkcji pełnienia członka rady Nadzorczej złożył Michał Kościacz, z dniem 8 stycznia 2026 r. Zgromadzenie Wspólników Spółki powołało Michała Wawrzynowicza do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

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 wskutek przekształcenia Budlex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która działała od 1987 roku.

Budlex oraz jednostki zależne i współzależne w roku 2024 oraz 2025 nie posiadały oddziałów.

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 5.057.400,00 złotych i był podzielony na 101.148 udziałów o wartości 50 złotych każdy.

| (w złotych)              | Liczba   | Liczba głosów | Wartość   | Udział w kapitale | Wartość kapitału |
|--------------------------|----------|---------------|-----------|-------------------|------------------|
|                          | udziałów |               | nominalna | podstawowym       |                  |
|                          |          |               | udziału   |                   |                  |
| 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%             | 1 227 350,00     |
| Posella Ltd              | 16 863   | 16 863        | 50        | 16,7%             | 500 000,00       |
| Michał Wawrzynowicz      | 16 858   | 16 858        | 50        | 16,7%             | 138 250,00       |
| Michał Kościacz          | 5 619    | 5 619         | 50        | 5,5%              | 212 700,00       |

Grupa Kapitałowa Budlex sp. z o.o.

Na koniec okresu obrachunkowego w skład Grupy wchodziło 35 spółek.

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

| Nazwa Spółki                                | Podstawowa działalność | Siedziba | Nr KRS | Zarząd                                                      |
|---------------------------------------------|------------------------|----------|--------|-------------------------------------------------------------|
| Budlex Sp. z o.o.                           | Usługi deweloperskie   | Warszawa | 622919 | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński, Mariusz Zabielski |
| Budlex Construction Sp. z o.o.              | Usługi deweloperskie   | Toruń    | 147532 | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński, Mariusz Zabielski |
| Budlex Batorego sp. z o.o.                  | Usługi deweloperskie   | Toruń    | 518467 | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński                    |
| Budlex Wrocławska sp. z o.o.                | Usługi deweloperskie   | Toruń    | 522876 | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński                    |
| Residential Properties Holding sp. z o.o.   | Usługi deweloperskie   | Warszawa | 474140 | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński                    |
| Residential Capitol Project sp. z o.o.      | Usługi deweloperskie   | Warszawa | 519945 | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński                    |
| Residential Metropolitan Project sp. z o.o. | Usługi deweloperskie   | Warszawa | 520089 | 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                    |
| Budlex Chodkiewicza sp. z o.o.              | Usługi deweloperskie   | Toruń    | 673771 | Krystyna Brzezińska                                         |
| Krasickiego Park sp. z o.o.                 | Usługi deweloperskie   | Warszawa | 511095 | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński                    |
| Budlex Finance sp. z o.o.                   | Usługi deweloperskie   | Toruń    | 699635 | Łukasz Grochociński, Krystyna Brzezińska, Mariusz Zabielski |
| Budlex City Project Sp. Z o.o.              | Usługi deweloperskie   | Toruń    | 734381 | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński                    |
| Apartamenty Belveder Sp. z o.o.             | Usługi deweloperskie   | Warszawa | 681215 | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński                    |
| Budlex JAR Sp. z o.o.                       | Usługi deweloperskie   | Toruń    | 746687 | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński                    |

|                                    |                      |          |         |                                          |
|------------------------------------|----------------------|----------|---------|------------------------------------------|
| Budlex Targowa Sp. z o.o.          | Usługi deweloperskie | Toruń    | 744613  | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński |
| Budlex Jar III Sp. z o.o.          | Usługi deweloperskie | Toruń    | 789103  | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński |
| Budlex Zaświat Sp. z o.o.          | Usługi deweloperskie | Toruń    | 790852  | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński |
| Budlex Naruszewicza Sp. z o.o.     | Usługi deweloperskie | Toruń    | 800714  | Krystyna Brzezińska                      |
| Panorama Olsztyn sp. z o.o.        | Usługi deweloperskie | Toruń    | 836444  | 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 Królowej Jadwigi Sp. z o.o. | Usługi deweloperskie | Toruń    | 878654  | Krystyna Brzezińska                      |
| Budlex Urzecze II Sp. z o.o.       | Usługi deweloperskie | Toruń    | 878448  | Krystyna Brzezińska                      |
| Budlex Office Sp. z o.o.           | Usługi deweloperskie | Trouń    | 917453  | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński |
| Budlex Winnica 10 Sp. z o.o.       | Usługi deweloperskie | Toruń    | 957349  | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński |
| Budlex Vinea Sp. z o.o.            | Usługi deweloperskie | Toruń    | 953595  | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński |
| Budlex Gdańsk Sp. z o.o.           | Usługi deweloperskie | Toruń    | 975687  | Krystyna Brzezińska, Łukasz Grochociński |
| Budlex Gajowa Sp. z o.o.           | Usługi deweloperskie | Toruń    | 974599  | Krystyna Brzezińska, Mariusz Zabielski   |
| 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 |

Działalność operacyjna

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 „Platynowe”
- 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 | 169 056,75 | 119 515,78 |
| Koszty sprzedanych produktów | 131 849,09 | 84 657,88  |
| Koszt sprzedaży              | 5 922,72   | 4 963,37   |
| Koszty zarządu               | 14 507,15  | 12 750,75  |
| Zysk brutto                  | 15 242,26  | 14 689,04  |
| Zysk netto                   | 10 838,61  | 9 900,54   |

| dane w tys. EUR                     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Przychody netto ze sprzedaży</b> | <b>39 898,22</b> | <b>27 767,25</b> |
| <b>Koszty sprzedanych produktów</b> | <b>31 117,03</b> | <b>19 668,67</b> |
| Koszt sprzedaży                     | 1 397,79         | 1 153,15         |
| Koszty zarządu                      | 3 423,76         | 2 962,40         |
| Zysk brutto                         | 3 597,25         | 3 412,72         |
| Zysk netto                          | 2 557,97         | 2 300,21         |

#### Sytuacja majątkowa

| dane w tys. PLN       | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Suma bilansowa</b> | <b>456 783,76</b> | <b>447 072,53</b> |
| Aktywa trwałe         | 42 210,83         | 39 637,92         |
| Aktywa obrotowe       | 414 572,93        | 407 434,60        |
| Kapitały własne       | 94 621,68         | 82 775,74         |

| dane w tys. EUR       | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Suma bilansowa</b> | <b>108 071,02</b> | <b>104 627,32</b> |
| Aktywa trwałe         | 9 986,71          | 9 276,37          |
| Aktywa obrotowe       | 98 084,30         | 95 350,95         |
| Kapitały własne       | 22 386,66         | 19 371,81         |

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 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, Gdańska i Warszawy. 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. Biznesplan 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 działalność jednostki, jakie wystąpiły w roku obrotowym*

W roku obrotowym nie wystąpiły zdarzenia wpływające istotnie na działalność jednostki.

*Zdarzenia po dniu bilansowym*

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

*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.

Mariusz Zabielski  
Członek Zarządu

Krystyna Brzezińska  
Członek Zarządu

Łukasz Grochociński  
Członek Zarządu