

***Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2023 rok***  
***Rutkowski Group z ograniczoną odpowiedzialnością***  
***(dawniej: Rutkowski Development Spółka Jawna***  
***z siedzibą***  
***ul. Armii Krajowej 7B/U6***

Spółka powstała w wyniku przekształcenia Rutkowski Development Spółka Jawna z siedzibą w Ełku (KRS: 0000341505) w spółkę Rutkowski Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na podstawie uchwały Zebrania Wspólników Rutkowski Development Spółka Jawna z siedzibą w Ełku z dnia 14.06.2023 r. o przekształceniu Spółki w Spółkę z Ograniczoną Odpowiedzialnością, na warunkach określonych w planie przekształcenia z dnia 18.05.2023 r. zaprotokołowanej przez Katarzynę Zemła, Notariusza w Ełku, Rep. A Nr 993/2023, podjętej jednomyślnie przez wszystkich

Główny profil działalności to realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z)

Kapitał Spółki w 2023 roku wynosił 26 085 000,00 zł

Udziałowcami spółki na 31.12.2023 rok są:

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie udziałowców/ (akcjonariuszy)</b>	<b>Ilość udziałów</b>	<b>Wartość nominalna udziałów</b>
1	Antoni Rutkowski	93 906	9 390 600,00
2	Przemysław Rutkowski	31 302	3 130 200,00
3	Kamil Rutkowski	91 298	9 129 800,00
4	Grzegorz Rutkowski	28 693	2 869 300,00
5	Magda Rutkowska	15 651	1 565 100,00
	w tym uprzywilejowane	0	0,00

Zgodnie z postanowieniem Umowy par 4 czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Osobami uprawnionymi do reprezentowania Spółki jest Zarząd:

- Rutkowski Antoni – Honorowy Prezes Zarządu
- Rutkowski Kamil Daniel – Prezes Zarządu
- Rutkowski Przemysław – Wiceprezes Zarządu
- Rutkowski Grzegorz Sebastian – Wiceprezes Zarządu

Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 30.06.2023 roku dokonał rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym, pod numerem KRS 0001044425 Spółki Rutkowski Group Spółka z Ograniczoną z siedzibą w Białymstoku, na podstawie uchwały Zebrania Wspólników Rutkowski Development Spółka Jawna z siedzibą w Elku z dnia 14.06.2023 r. o przekształceniu Spółki w Spółkę z Ograniczoną Odpowiedzialnością, na warunkach określonych w planie przekształcenia z dnia 18.05.2023 r.

## Sytuacja majątkowa Spółki

Wyniki działalności gospodarczej w 2023 roku przedstawiają się następująco:

	w tys. zł
1. Suma bilansowa	308 247
2. Wynik finansowy netto (zysk) za okres od 01.01.2023 do 29.06.2023	6 384
3. Wynik finansowy netto (zysk) za okres od 30.06.2023 do 31.12.2023	9 436
4. Łączne przychody za okres od 01.01.2023 do 29.06.2023	74 388
5. Łączne przychody za okres od 30.06.2023 do 31.12.2023	79 635

W 2023 r. Spółka:

Lp.	Treść pozycji	w tys. zł		
		za okres od 01.01.2023 do 29.06.2023	za okres od 30.06.2023 do 31.12.2023	Razem
1	zrealizowała sprzedaż na poziomie:	73 436	77 760	<b>151 196</b>
	w tym zmiana stanu produktów	16 659	1 703	<b>18 362</b>
2	ponosząc koszty operacyjne w wysokości:	67 177	67 225	<b>134 402</b>
3	osiągnęła zysk na sprzedaży w kwocie:	6 259	10 535	<b>16 794</b>
4	zysk z działalności operacyjnej	6 751	11 387	<b>18 138</b>
5	wynik na działalności finansowej (strata):	-367	-260	<b>-627</b>
6	spowodowało to zysk na działalności gospodarczej:	6 384	11 127	<b>17 511</b>
7	oraz zysk brutto w kwocie:	6 384	11 127	<b>17 511</b>
8	Zysk netto w kwocie	6 384	9 436	<b>15 820</b>

Na należności przeterminowane został utworzony odpis aktualizujący wartość należności 182 tys. zł

Posiadane przez Spółkę aktywa trwałe i obrotowe służyły wyłącznie działalności operacyjnej.

Wskaźniki struktury	Wzór	2022 r.	2023 r.
	Aktywa trwałe/Aktywa obrotowe	13,78%	21,01%
	Aktywa trwałe/Aktywa ogółem	12,11%	17,37%
	Aktywa obrotowe/Aktywa ogółem	87,89%	82,63%
	Zapasy/Aktywa obrotowe	77,10%	82,98%
	Należności/Aktywa obrotowe	3,90%	7,17%

Kapitał własny/Pasywa	50,28%	11,52%
Zobowiązania i rezerwy/Pasywa	0,12%	0,20%

Powyższe wskaźniki pozwalają na ocenę możliwości przystosowania się przedsiębiorstwa do zmieniających się warunków rynkowych oraz stopnia ryzyka związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W 2023 roku nastąpił wzrost struktury aktywów (wskaźnik równy 21,01%), co oznacza wzrost wartości majątku trwałego w relacji do majątku obrotowego oraz nieznaczne polepszenia elastyczności przedsiębiorstwa.

Wskaźnik struktury aktywów trwałych w stosunku do 2022 roku wzrósł i wynosi 17,37%, co oznacza znaczne polepszenie elastyczności spółki na zmiany koniunktury gospodarczej.

Wskaźnik aktywów obrotowych w 2023 roku spadł do poziomu 82,63%. Niższa wartość tego wskaźnika w porównaniu do ubiegłego roku informuje o nieznacznej pogorszeniu elastyczności profilu prowadzenia działalności gospodarczej.

Spółka w związku z dynamicznym rozwojem oraz w celu utrzymania pozycji wiodącego developera, systematycznie wdraża nowe technologie, unowocześnia park maszynowo - narzędziowy, inwestuje w nieruchomości gruntowe.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła w stosunku do roku poprzedniego prawie o 4 mln zł, co spowodowane jest głównie wzrostem zapasów - produktów gotowych i środków pieniężnych.

W 2023 roku stan środków pieniężnych wzrósł się o około 5 mln zł w porównaniu do ubiegłego roku.

Sytuacja finansowa spółki jest stabilna. Źródłem finansowania w Spółce są kapitały własne i obce, z przewagą kapitałów obcych – kredytów i zaliczek na przyszłe dostawy.

Kapitał własny na dzień bilansowy tj. 31.12.2023 r. obejmuje:

	w tys. zł
- kapitał podstawowy	26,1
- pozostałe kapitały	0
- niepodzielony wynik finansowy (zysk) netto roku 2022	0
- wynik finansowy (zysk) netto za okres 30.06.2023 do 31.12.2023	9,4

Wskaźniki obrotowości i rotacji

Wskaźnik	Wzór	2022 r.	2023 r.
Produktywności aktywów trwałych	Przychód ze sprzedaży/Aktywa trwałe	4,14	2,48
Produktywności aktywów obrotowych	Przychód ze sprzedaży/Aktywa obrotowe	0,57	0,52
Obrotowości zapasów	Przychód ze sprzedaży/Zapasy	0,74	0,63
Obrotowości należności	Przychód ze sprzedaży/Należności	19,75	11,58
Rotacji należności w dniach	(Należności z tyt. dostaw i usług/Przychód ze sprzedaży) x 365	19,97	49,80
Obrotowości środków pieniężnych	Przychód ze sprzedaży/Środki pieniężne	38,51	15,94

Wskaźniki produktywności aktywów trwałych wskazują na uzyskanie w roku 2022 z 1 zł zaangażowanych składników aktywów trwałych 4,14 zł przychodu, zaś w roku 2023 – 2,48 zł przychodu.

Wskaźniki produktywności aktywów obrotowych wskazują na uzyskanie w roku 2022 z 1 zł zaangażowanej w składniki aktywów obrotowych 0,57 zł przychodów, w roku 2023 – 0,52 zł.

Cykl rotacji należności wzrósł o 30 dni.

## Sytuacja finansowa Spółki

Wskaźniki płynności	Wzór	2022 r.	2023 r.
Bieżący	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	2,04	1,96
Szybki	Aktywa obrotowe-Zapasy/Zobowiązania krótkoterminowe	0,47	0,33
Natychmiastowy	Środki pieniężne/ Zobowiązania krótkoterminowe	0,03	0,06

Wskaźniki płynności określają zdolności firmy do realizowania swoich zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik bieżącej płynności informuje o stopniu pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami obrotowymi. Bezpieczny poziom wskaźnika powinien kształtować się na poziomie 1,5 do 2.

Wskaźnik szybki płynności odzwierciedla natychmiastową zdolność do spłaty zaciągniętych zobowiązań. Optymalna jego wartość powinna być większa lub równa 1,0.

Wskaźnik natychmiastowy płatności pokazuje jaką część zaciągniętych zobowiązań spółka jest w stanie pokryć posiadanymi w firmie środkami pieniężnymi. Oczekiwana wartość wskaźnika mieści się w przedziale 0,1-0,2.

W przeciągu roku nastąpił wzrost środków pieniężnych o około 5 mln tys. zł, co dało na koniec roku 2023 stan środków pieniężnych w wysokości 8,3 mln zł.

Spółka spłaca długoterminowe kredyty inwestycyjne.

## Sytuacja dochodowa Spółki

Wskaźniki rentowności	Wzór	2022 r.	2023 r.
Sprzedaży	Zysk (strata) netto/Przychód ze sprzedaży	7,37%	8,40%
Aktywów (majątku)	Zysk (strata) netto/Aktywa ogółem	0,07%	0,05%
Kapitału własnego	Zysk (strata) netto/Kapitał własny	7,40%	2,25%

Wskaźnik rentowności sprzedaży informuje, jaka część przychodu netto pozostaje w Spółce po pomniejszeniu o poniesione koszty.

Wskaźnik rentowności aktywów informuje, ile złotych zostało wygospodarowanych z jednej złotówki zaangażowanej w aktywa Spółki.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego informuje, ile zysku netto zostało wygenerowane przez jedną złotówkę kapitału własnego. Wysoki wskaźnik świadczy o efektywnym gospodarowaniu.

## Ocena efektów działalności

Spółka realizuje sprzedaż produktów zarówno na rynku lokalnym, jak i ogólnopolskim, organizując sprzedaż za pośrednictwem swoich placówek i ofert internetowych. 100% sprzedaży obejmuje rynek polski.

Spółka jest obecnie wiodącym developerem na rynku warmińsko-mazurskim i podlaskim.

## Sytuacja kadrowa Spółki

Stabilny rozwój zapewnia wysoko wykwalifikowana kadra pracowników, posiadających odpowiednią wiedzę i kompetencje zarówno z zakresu technicznego, jak również finansowego, co stanowi o właściwym prosperowaniu Spółki. W ramach swojej działalności systematycznie zwiększa obszar działalności, dlatego konieczny jest stały rozwój i powiększenie kadry. Spółka w 2023 roku miała dostęp do **52 osób** w ramach swojej kadry pracowniczej oraz do wykwalifikowanych podwykonawców. Zarząd Spółki dba o stabilizację kadry, odpowiednio motywując pracowników i zapewniając dobrą atmosferę w pracy, jak również o dobre relacje z podwykonawcami.

Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w ciągu roku obrotowego przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku (w przeliczeniu na pełne etaty)			
	rok 2023		rok 2022	
	kobiety	mężczyźni	kobiety	mężczyźni
pracownicy umysłowi	29,00	11,00	27,50	13,25
pracownicy na stanowiskach robotniczych	0,00	12,00	0,00	13,88
Uczniowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem, w tym:	29,00	23,00	27,50	27,13
- pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	0,00	0,00	0,00	0,00

## Czynniki ryzyka

Zarząd Spółki w świetle zaprezentowanej powyżej sytuacji majątkowej, finansowej i dochodowej nie przewiduje wystąpienia istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych, utraty płynności finansowej oraz zagrożeń dla kontynuowania działalności gospodarczej, co najmniej w następnym roku.

Ryzyka występujące w bieżącej działalności Spółki są znikome i dotyczą:

- ryzyko finansowe implikowane rodzajem i zakresem prowadzonej działalności gospodarczej, to ryzyko zwiększenia poziomu zapasów w postaci nieruchomości gruntowych. nieruchomości

mieszaniowych i usługowych będące następstwem koniecznego (ze względu na wymogi rynku) kredytowania sprzedaży,

- ryzyko operacyjne obejmujące organizację specyficznych dla branży procesów wewnętrznych: właściwy wybór i pozyskanie gruntów pod inwestycje, wybór architekta, sprawna koordynacja procesu budowlanego,
- ryzyko ingerencji państwa w mechanizmy gospodarki rynkowej,
- ryzyko rynkowe spowodowane zmianą sytuacji gospodarczej na skutek działań wojennych na Ukrainie

W ocenie Zarządu Spółki, poziom powyższych czynników nie ulegnie istotnej zmianie.

## Szczególne zdarzenia

W południowej części Suwałk Spółka realizuje nowoczesną przestrzeń mieszkalną inspirowaną koncepcją Miasta – Ogrodu, oferując bezpieczne, oddzielone od ruchu samochodowego, strefy wypoczynku. Prywatny park o powierzchni prawie 2 ha, zaaranżowana przez architekta zieleń, alejki z ławeczkami oraz sąsiedztwo malowniczego Zalewu Arkadia docenią wszyscy, którzy lubią być blisko natury.

Budowana przestrzeń parkowa realizuje założenia programu „bez barier”, odpowiadając na potrzeby każdego – niezależnie od wieku czy kondycji fizycznej. Ponadto jako jedna z niewielu projektów komercyjnych w Polsce, została zaprojektowana zgodnie ze strategią ESG, będąc niskoemisyjnym, efektywnym energetycznie parkiem samo nawadniającym.

## Zamierzone działania w roku 2024

Najważniejsze planowane działania to:

- zakończenie rozpoczętych inwestycji
- uzyskiwanie wyników finansowych umożliwiających dalszą ekspansję na rynki krajowe
- optymalizowanie procesów zakupu i sprzedaży
- poszerzanie współpracy z podwykonawcami w celu poprawy warunków umownych, nawiązywanie kontaktów biznesowych
- uczestnictwo w targach branżowych i konferencjach
- szkolenia pracowników w celu systematycznego podnoszenia kwalifikacji i kompetencji pracowników
- umacnianie pozycji lidera jako developera.

---

Kierownik Jednostki

Ek