

***Sprawozdanie Zarządu z działalności***  
***za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 roku***  
***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 podstawowy Spółki w 2025 roku wynosił 26 085 000,00 zł

Udziałowcami spółki na 30.06.2025 rok są:

| Lp. | Wyszczególnienie udziałowców/<br>(akcjonariuszy) | Ilość udziałów | Wartość<br>nominalna<br>udziałów |
|-----|--------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|
| 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 za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 roku przedstawiają się następująco:

|                                                                      | w tys. zł |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Suma bilansowa                                                    | 363 886   |
| 2. Wynik finansowy netto (zysk) za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 | 3 827     |
| 3. Łączne przychody za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025             | 66 109    |

W 2025 r. Spółka:

| Lp. | Treść pozycji                                           | w tys. zł                                  |                                            |                                            |
|-----|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
|     |                                                         | za okres od<br>01.01.2025 do<br>30.06.2025 | za okres od<br>01.01.2024 do<br>30.06.2024 | za okres od<br>01.01.2024 do<br>31.12.2024 |
| 1   | zrealizowała sprzedaż na poziomie:                      | 66 109                                     | 57 202                                     | 121 169                                    |
|     | w tym zmiana stanu produktów                            | 12 821                                     | -25 327                                    | -23 203                                    |
| 2   | ponosząc koszty operacyjne w wysokości:                 | 62 883                                     | 49 452                                     | 115 084                                    |
| 3   | osiągnęła zysk na sprzedaży w kwocie:                   | 3 226                                      | 7 750                                      | 6 085                                      |
| 4   | zysk z działalności operacyjnej                         | 5 124                                      | 9 968                                      | 11 675                                     |
| 5   | wynik na działalności finansowej<br>(+ zysk/ - strata): | -266                                       | 122                                        | -901                                       |
| 6   | spowodowało to zysk na działalności<br>gospodarczej:    | 4 858                                      | 10 090                                     | 10 774                                     |
| 7   | oraz zysk brutto w kwocie:                              | 4 858                                      | 10 090                                     | 10 774                                     |
| 8   | Zysk netto w kwocie                                     | 3 827                                      | 8 224                                      | 7 836                                      |

Na należności został utworzony odpis aktualizujący wartość należności 892 tys. zł

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

| Wskaźniki struktury | Wzór                          | 2025 r. | 2024 r. |
|---------------------|-------------------------------|---------|---------|
|                     | Aktywa trwałe/Aktywa obrotowe | 22,80%  | 23,57%  |
|                     | Aktywa trwałe/Aktywa ogółem   | 18,57%  | 19,08%  |
|                     | Aktywa obrotowe/Aktywa ogółem | 81,43%  | 80,92%  |
|                     | Zapasy/Aktywa obrotowe        | 66,93%  | 64,32%  |
|                     | Należności/Aktywa obrotowe    | 4,66%   | 4,32%   |
|                     | Kapitał własny/Pasywa         | 12,97%  | 12,24%  |
|                     | Zobowiązania i rezerwy/Pasywa | 0,53%   | 0,40%   |

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

W 2025 roku nastąpił spadek struktury aktywów (wskaźnik równy 22,80%), co oznacza zmniejszenie wartości majątku trwałego w relacji do majątku obrotowego oraz nieznaczne polepszenie elastyczności przedsiębiorstwa i zwiększenie zdolności do przystosowania do zmian.

Wskaźnik struktury aktywów trwałych w stosunku do 2024 roku spadł i wynosi 18,57%, co oznacza polepszenie elastyczności spółki na zmiany koniunktury gospodarczej.

Wskaźnik aktywów obrotowych w 2025 roku wzrósł do poziomu 81,43%. Wyższa wartość tego wskaźnika w porównaniu do ubiegłego roku informuje o nieznacznej poprawie 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 na 30.06.2025 roku wzrosła w stosunku do 31.12.2024 roku poprzedniego prawie o 10 mln zł, co spowodowane jest głównie wzrostem zapasów półproduktów i wyrobów gotowych.

W 2025 roku stan środków pieniężnych wzrósł się o 653 tys. zł w porównaniu do końca 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. 30.06.2025 r. obejmuje:

|                                                                     | w tys. zł |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| - kapitał podstawowy                                                | 26,1      |
| - kapitał zapasowy                                                  | 17,3      |
| - wynik finansowy (zysk) netto za okres 01.01.2025 - 30.06.2025 rok | 3,8       |

Wskaźniki obrotowości i rotacji

| Wskaźnik                          | Wzór                                                           | 01.01.2025<br>do<br>30.06.2025 | 01.01.2024<br>do<br>30.06.2024 | 01.01.2024<br>do<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Produktywności aktywów trwałych   | Przychód ze sprzedaży/Aktywa trwałe                            | 0,79                           | 1,72                           | 2,08                           |
| Produktywności aktywów obrotowych | Przychód ze sprzedaży/Aktywa obrotowe                          | 0,18                           | 0,33                           | 0,49                           |
| Obrotowości zapasów               | Przychód ze sprzedaży/Zapasy                                   | 0,27                           | 0,43                           | 0,76                           |
| Obrotowości należności            | Przychód ze sprzedaży/Należności                               | 14,38                          | 11,24                          | 14,89                          |
| Rotacji należności w dniach       | (Należności z tyt. dostaw i usług/Przychód ze sprzedaży) x 365 | 73,41                          | 51,64                          | 32,08                          |
| Obrotowości środków pieniężnych   | Przychód ze sprzedaży/Środki pieniężne                         | 29,03                          | 21,60                          | 118,74                         |

Wskaźniki produktywności aktywów trwałych wskazują na uzyskanie w okresie od 01.01.2024 do 30.06.2024 z 1 zł zaangażowanych składników aktywów trwałych 1,72 zł przychodu, zaś w okresie od 01.01.2025 do 30.06.2025 – 0,79 zł przychodu.

Wskaźniki produktywności aktywów obrotowych wskazują na uzyskanie w okresie od 01.01.2024 do 30.06.2024 z 1 zł zaangażowanej w składniki aktywów obrotowych 0,33 zł przychodów, w okresie od 01.01.2025 do 30.06.2025 – 0,18 zł.

Cykl rotacji należności wzrósł z 22 dni do 29 dni.

## Sytuacja finansowa Spółki

| Wskaźniki płynności | Wzór                                                | 2025 r. | 2024 r. |
|---------------------|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Bieżący             | Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe        | 2,20    | 2,18    |
| Szybki              | Aktywa obrotowe-Zapasy/Zobowiązania krótkoterminowe | 0,73    | 0,78    |
| Natychmiastowy      | Środki pieniężne/ Zobowiązania krótkoterminowe      | 0,01    | 0,01    |

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 653 tys. zł, co dało na dzień 30.06.2025 rok stan środków pieniężnych w wysokości 1,8 mln zł.

Spółka spłaca długoterminowe kredyty inwestycyjne.

## Sytuacja dochodowa Spółki

| Wskaźniki rentowności | Wzór                                      | 01.01.2025<br>do<br>30.06.2025 | 01.01.2024<br>do<br>30.06.2024 | 01.01.2024<br>do<br>31.12.2024 |
|-----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Sprzedaży             | Zysk (strata) netto/Przychód ze sprzedaży | 13,92%                         | 10,03%                         | 17,93%                         |
| Aktywów (majątku)     | Zysk (strata) netto/Aktywa ogółem         | 0,01%                          | 0,03%                          | 0,02%                          |
| Kapitału własnego     | Zysk (strata) netto/Kapitał własny        | 12,33%                         | 5,32%                          | 5,53 %                         |

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

Wskaźnik rentowności aktywów informuje, ile złotych zostało wygenerowanych 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. Spółka w okresie od 01.01.2025 do 30.06.2025 roku miała dostęp do 37 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<br>(w przeliczeniu na pełne etaty) |              |                                    |              |                   |              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                                                                    | za okres 01.01.2025-<br>30.06.2025                                |              | za okres 01.01.2024-<br>30.06.2024 |              | rok obrotowy 2024 |              |
|                                                                    | kobiety                                                           | mężczyźni    | kobiety                            | mężczyźni    | kobiety           | mężczyźni    |
| pracownicy umysłowi                                                | 20,00                                                             | 6,00         | 22,00                              | 8,00         | 24,00             | 14,00        |
| pracownicy na stanowiskach robotniczych                            | 0,00                                                              | 11,00        | 0,00                               | 4,00         | 0,00              | 6,00         |
| Uczniowie                                                          | 0,00                                                              | 0,00         | 0,00                               |              | 0,00              | 0,00         |
| <b>Ogółem, w tym:</b>                                              | <b>20,00</b>                                                      | <b>17,00</b> | <b>22,00</b>                       | <b>12,00</b> | <b>24,00</b>      | <b>20,00</b> |
| - pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych | 0,00                                                              | 0,00         | 0,00                               | 0,00         | 1,00              | 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 mieszkaniowych 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 do końca 2025

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