

Sprawozdanie Zarządu z działalności za I półrocze 2025 roku

GRUPY KAPITAŁOWEJ RUTKOWSKI

Grupa Kapitałowa Rutkowski składa się z Jednostki Dominującej, którą jest Rutkowski Group Sp. z o.o. oraz podmiotów od nie zależnych, w których Jednostka Dominująca posiada 100% udziału w kapitale:

1. RHI Infrastruktura Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Krajowej 7B/U6
2. Rutkowski Development Sobola Biel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 16-400 Suwałki, ul. Aleksandry Piłsudskiej 9D
3. Capital Partner Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Elizy Orzeszkowej 36A/3
4. Rutkowski Development 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Krajowej 7B/U6
5. Rutkowski Development 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Krajowej 7B/U6
6. Rutkowski Development 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Krajowej 7B/U6
7. Rutkowski Development 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Krajowej 7B/U6
8. Rutkowski Development 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Krajowej 7B/U6
9. Rutkowski Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Krajowej 7B/U6

Grupa Kapitałowa Rutkowski powstała na skutek utworzenia przez Jednostkę Dominującą w podmiotu zależnego Capital Partner Sp. z o.o. 22.11.2022 roku, a następnie utworzenia w roku 2023 podmiotów zależnych Rutkowski Development 2 Sp. z o.o., Rutkowski Development 3 Sp. z o.o., Rutkowski Development 4 Sp. z o.o. oraz przejęcia kontroli również w 2023 roku nad podmiotami: RHI Infrastruktura Sp. z o.o., Rutkowski Development Sobola Biel Sp. z o.o. oraz Rutkowski Construction Sp. z o.o. W roku 2024 utworzone zostały kolejne dwie jednostki zależne Rutkowski Development 3 Sp. z o.o., Rutkowski Development 5 Sp. z o.o. i Rutkowski Development 6 Sp. z o.o., Rutkowski Development 4 Sp. z o.o.

Jednostka dominująca Rutkowski Group Sp. z o.o. powstała w wyniku przekształcenia Rutkowski Development Spółka Jawna z siedzibą w Ełku (KRS: 0000341505) 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 wspólników.

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 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.

Główny profil działalności Grupy to realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z). Podmiot RHI Infrastruktura realizuje działalność w zakresie wykonywania instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 4322Z) a Capital Partner Sp. z o.o. w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 6820Z).

Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej na dzień 30.06.2025 roku wynosił 26 085 000,00 zł.

Udziałowcami Jednostki Dominującej na 30.06.2025 rok są:

Lp.	Wyszczególnienie udziałowców/ (akcjonariuszy)	Ilość udziałów	Wartość nominalna 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

Czas trwania zarówno Jednostki Dominującej jak również wszystkich jednostek zależnych jest nieograniczony.

Osobami uprawnionymi do reprezentowania Jednostki Dominującej jest Zarząd w składzie:

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

Sytuacja majątkowa Grupy Kapitałowej Rutkowski

Wyniki działalności gospodarczej w 2025 roku przedstawiają się następująco:

	w tys. zł
1. Suma bilansowa	418 377
2. Wynik finansowy netto (zysk) za I półrocze 2025 roku	4 433
3. Łączne przychody za I półrocze 2025 roku	93 675

W I półroczu 2025 roku Grupa:

Lp.	Treść pozycji	kwoty w tys. zł
1	zrealizowała sprzedaż na poziomie:	93 675
	w tym zmiana stanu produktów	20 887
2	ponosząc koszty operacyjne w wysokości:	87 167
3	osiągnęła zysk na sprzedaży w kwocie:	6 508
4	zysk z działalności operacyjnej	8 460
5	wynik na działalności finansowej (strata):	-2 730
6	spowodowało to zysk na działalności gospodarczej:	5 730
7	oraz zysk brutto w kwocie:	5 730
8	Zysk netto w kwocie	4 433

W I półroczu 2025 roku Grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących wartość należności i zapasów. Posiadane przez Grupę aktywa trwałe i obrotowe służyły wyłącznie działalności operacyjnej.

Wskaźniki struktury	Wzór	30.06.2025	31.12.2024
	Aktywa trwałe/Aktywa obrotowe	10,38%	11,02%
	Aktywa trwałe/Aktywa ogółem	9,40%	9,92%
	Aktywa obrotowe/Aktywa ogółem	90,60%	90,08%
	Zapasy/Aktywa obrotowe	78,79%	75,37%
	Należności/Aktywa obrotowe	7,56%	10,66%
	Kapitał własny/Pasywa	13,77%	13,15%
	Zobowiązania i rezerwy/Pasywa	86,23%	86,85%

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

W I półroczu 2025 roku wskaźniki struktury aktywów praktycznie nie zmieniły się w porównaniu z rokiem poprzednim.

Grupa w związku z dynamicznym rozwojem oraz w celu utrzymania pozycji wiodącego developera na lokalnym rynku, planuje systematyczne wdrażanie nowych technologii, unowocześnianie parku maszynowo – narzędziowego oraz dalsze inwestycje w nieruchomości gruntowe.

Sytuacja finansowa spółki jest stabilna. Źródłem finansowania w Spółce są kapitały własne i obce, z przewagą kapitałów obcych – kredytów (w tym środków pozyskanych z emisji dłużnych papierów wartościowych w formie obligacji) i zaliczek na przyszłe dostawy.

Kapitał własny na dzień bilansowy tj. 30.06.2025 r. obejmuje:

w mln zł

- kapitał podstawowy	26,1
- pozostałe kapitały	0
- kapitał zapasowy	27,1
- wynik finansowy (zysk) netto za I półrocze 2025 roku	4,4

Wskaźniki obrotowości i rotacji

Wskaźnik	Wzór	I półrocze 2025 roku	I półrocze 2024 roku
Produktywności aktywów trwałych	Przychód ze sprzedaży/Aktywa trwałe	2,38	2,48
Produktywności aktywów obrotowych	Przychód ze sprzedaży/Aktywa obrotowe	0,25	0,27
Obrotowości zapasów	Przychód ze sprzedaży/Zapasy	0,31	0,36
Obrotowości należności	Przychód ze sprzedaży/Należności	3,27	2,56
Rotacji należności w dniach	(Należności z tyt. dostaw i usług/Przychód ze sprzedaży) x 365	37,35	46,60
Obrotowości środków pieniężnych	Przychód ze sprzedaży/Środki pieniężne	2,41	2,21

Wskaźniki produktywności aktywów trwałych wskazują na uzyskanie w I półroczu 2025 roku z 1 zł zaangażowanych składników aktywów trwałych 2,38 zł przychodu, zaś w analogicznym okresie roku ubiegłego – 2,48 zł przychodu.

Wskaźniki produktywności aktywów obrotowych wskazują na uzyskanie I półroczu 2025 roku podobnych kwot z zaangażowanego składnika aktywów jak w roku ubiegłym.

Cykl rotacji należności uległ skróceniu z poziomu 46,60 dni do 37,35 dni.

Sytuacja finansowa Grupy

Wskaźniki płynności	Wzór	30.06.2025	31.12.2024
Bieżący	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	2,19	2,13
Szybki	Aktywa obrotowe-Zapasy/Zobowiązania krótkoterminowe	0,46	0,52
Natychmiastowy	Środki pieniężne/ Zobowiązania krótkoterminowe	0,22	0,26

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.

Grupa spłaca terminowo długoterminowe kredyty inwestycyjne i wykazuje niezwykle stabilną sytuację finansową.

Sytuacja dochodowa Grupy

Wskaźniki rentowności	Wzór	I półrocze 2025 roku	I półrocze 2024 roku
Sprzedaży	Zysk (strata) netto/Przychód ze sprzedaży	4,73%	11,52%
Aktywów (majątku)	Zysk (strata) netto/Aktywa ogółem	1,06%	2,83%
Kapitału własnego	Zysk (strata) netto/Kapitał własny	7,69%	21,53%

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

Wskaźnik rentowności aktywów informuje, ile złotych zostało wygenerowanych z jednej złotówki zaangażowanej w aktywa Grupy.

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

Ocena efektów działalności

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

Grupa jest obecnie wiodącym developerem na rynku warmińsko-mazurskim i podlaskim oraz liczącym się coraz bardziej deweloperem na rynku trójmiejskim.

Sytuacja kadrowa Grupy

Stabilny rozwój zapewnia wysoko wykwalifikowana kadra pracowników, posiadających odpowiednią wiedzę i kompetencje zarówno z zakresu technicznego, jak również finansowego, co stanowi o właściwym prosperowaniu Grupy. W ramach swojej działalności systematycznie zwiększa obszar działalności, dlatego konieczny jest stały rozwój i powiększenie kadry.

Grupa 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)			
	I półrocze 2025		I półrocze 2024	
	kobiety	mężczyźni	kobiety	mężczyźni
pracownicy umysłowi	40,00	20,00	42,00	24,25
pracownicy na stanowiskach robotniczych	0,00	36,75	0,00	41,75
Uczniowie	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogółem, w tym:	40,00	56,75	42,00	66,00
- pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	0,00	0,00	0,00	0,00

Czynniki ryzyka

Grupa 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 Grupy 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 Grupy poziom powyższych czynników nie ulegnie istotnej zmianie.

Szczególne zdarzenia

W południowej części Suwałk Grupa 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 zieleni, 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 II półroczu 2025 roku

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 rynku warmińsko-mazurskiego i podlaskiego oraz ekspansja na inne obszary ogólnokrajowe

Kierownik Jednostki Dominującej

Elk, 22 września 2025 roku