

KOBYLARNIA S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

OBEJMUJĄCE OKRES
OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022 ROKU



kobylarnia.pl

SPIS TREŚCI:

Spis treści:	1
1. Zasady sporządzania sprawozdania finansowego.....	2
2. Działalność Spółki	3
3. Sytuacja finansowa Spółki	4
4 Działalność Spółki i perspektywy rozwoju	11
5. Znaczące umowy.....	28
6. Transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe	29
7. Osiągnięte i prognozowane wyniki.....	29
8. Opis głównych stosowanych w spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych	29
9. Informacje uzupełniające	30

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do rocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę **KOBYLARNIA S.A. (dawniej: Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A.)** w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w tysiącach złotych (tys. zł), i wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotami ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego będącego załącznikiem do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022.

2. DZIAŁALNOŚĆ KOBYLARNIA SPÓŁKA AKCYJNA

2.1 Opis Spółki i przedmiot działalności.



Pełna nazwa jednostki:	KOBYLARNIA S.A.
Siedziba jednostki:	Kobylarnia
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	953-22-34-789
REGON:	091631706
Dane adresowe:	ul. Zakole 1, Kobylarnia, 86-061 Brzoza
tel/fax	+48 (52) 381-06-10
Poczta elektroniczna:	sekretariat@kobylarnia.pl
Strona internetowa:	www.kobylarnia.pl
Kraj siedziby:	Polska

Przedmiot działalności:

KOBYLARNIA S.A. to spółka specjalizująca się w kompleksowym wykonawstwie robót drogowych i mostowych. Jest również producentem mieszanek mineralno-bitumicznych, posiadającym nowoczesne wytwórnie mas bitumicznych zlokalizowane w Kobylarni k/Bydgoszczy, Bogusławicach k/Włocławka oraz Miękini k/Wrocławia. Wizytówką firmy jest wieloletnie doświadczenie oraz szereg zakończonych projektów inżynierii drogowej. Spółka zatrudnia ponad 400 pracowników, wśród których znajduje się wykwalifikowana kadra techniczna. Podstawowym przedmiotem działalności spółki KOBYLARNIA S.A. (dawniej: Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. Dnia 01.07.2020 r. nastąpiła zmiana nazwy Spółki; od tego dnia Spółka prowadzi działalność pod firmą: Kobylarnia Spółka Akcyjna) według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

I. W zakresie specjalistycznych robót inżynieryjnych:

- roboty drogowe, podbudowy betonowe, bitumiczne z kruszyw mineralnych łamanych,
- nawierzchnie bitumiczne, betonowe z kruszyw mineralnych łamanych, z kostki brukowej, kamiennej i betonowej, z płyt betonowych drogowych i chodnikowych,
- remonty częściowe,
- instalacje wodno-kanalizacyjne,
- roboty ziemne.

II. W zakresie produkcji i sprzedaży:

- mieszanki mineralno-bitumiczne,
- asfalt lany,
- kruszywa.

III. W zakresie usług:

- wynajem sprzętu budowlanego.

3. SYTUACJA FINANSOWA KOBYLARNIA S.A.

3.1 Omówienie wybranych pozycji sprawozdania finansowego KOBYLARNIA S.A. wg stanu na 31 grudnia 2022 r. i 31.12.2021 r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów KOBYLARNIA S.A. wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 i 31 grudnia 2022 roku w tys. zł

Aktywa	w tys. PLN					
	Stan na:	% udział w całości aktywów	Stan na:	% udział w całości aktywów	zmiana w tys. zł	zmiana w %
	31.12.2022		31.12.2021			
Aktywa trwałe, w tym:	89 541	23%	76 345	23%	13 196	17%
Rzeczowe aktywa trwałe	79 511	20%	65 598	20%	13 913	21%
Nieruchomości inwestycyjne	0	0%	0	0%	0	0%
Wartości niematerialne	8	0%	15	0%	-7	-47%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	530	0%	0	0%	530	0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	0	0%	0	0%	0	0%
Aktywa biologiczne	0	0%	0	0%	0	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 492	2%	10 732	3%	-1 240	-12%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	0	0%	0	0%	0	0%
Aktywa obrotowe, w tym:	300 703	77%	249 230	77%	51 473	21%
Zapasy	8 955	2%	8 713	3%	242	3%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%	0	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	118 156	30%	82 741	25%	35 415	43%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	88	0%	0	0%	88	0%

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	173 076	44%	157 378	48%	15 698	10%
Inne aktywa obrotowe gdzie indziej niesklasyfikowane	427	0%	399	0%	28	7%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
Aktywa Razem	390 244	100%	325 575	100%	64 669	20%

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do końca roku 2021 wartość sumy bilansowej Spółki uległa znacznym zmianom (wzrost o 20 p.p.) Aktywa natomiast zachowały strukturę z roku 2021:

- o aktywa trwałe stanowią 23% aktywów Spółki ogółem;
- o aktywa obrotowe stanowią 77% aktywów Spółki ogółem.

Po stronie aktywów trwałych nastąpił wzrost o 21 p.p. rzeczowych aktywów trwałych, co wynikało głównie z zakupu:

- o maszyn budowlanych o wartości 6 800,00 tys. PLN;
- o środków transportu o wartości 10 800,00 tys. PLN.

Wartością dominującą nadal są aktywa obrotowe, których udział w aktywach Spółki stanowi 77% aktywów ogółem. Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych są należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 30% aktywów ogółem.

Istotny udział w aktywach obrotowych na koniec roku miały środki pieniężne i ich ekwiwalenty stanowiące 44% aktywów ogółem (wzrost o 4 p.p. względem roku 2021), co wynika z realizacji kontraktów drogowych oraz m.in. z otrzymanych zaliczek na tych kontraktach.

Powyższe spowodowane jest półtorakrotnym wzrostem skali działalności w segmencie budowlano – montażowym (realizacją dużych projektów drogowych).

Tabela: Wybrane pozycje pasywów KOBYLARNIA S.A. wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 i 31 grudnia 2022 roku w tys. zł

Kapitały i zobowiązania	Stan na:	% udział w całości pasywów	Stan na:	% udział w całości pasywów	zmiana w tys. zł	zmiana w %
	31.12.2022		31.12.2021			
Kapitał własny	101 308	26%	107 895	33%	-6 587	-6%
Wyemitowany kapitał podstawowy	30 000	8%	30 000	9%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki	13 413	3%	21 162	6%	-7 749	-37%
Pozostałe kapitały	57 895	15%	56 733	17%	1 162	2%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	0	0%	0	0%	0	0%

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	125 774	32%	69 524	21%	56 250	81%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 192	1%	3 461	1%	1 731	50%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	7 346	2%	6 013	2%	1333	22%
Długoterminowe zobowiązania finansowe ze zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	26 501	7%	16 406	5%	10095	62%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	86 735	22%	43 644	13%	43 091	99%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	0	0%	0	0%	0	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	163 161	42%	148 157	46%	15 004	10%
Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	1 949	0%	1 539	0%	410	27%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	8 138	2%	5 601	2%	2 537	45%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	153 074	39%	141 017	43%	12 057	9%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%	0	0%
Inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	0	0%	0	0%	0	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
Pasywa Razem	390 244	100%	325 576	100%	64 668	20%

W 2022 r. struktura pasywów Spółki uległa zmianom. Działalność KOBYLARNIA S.A. jest w 26% finansowana ze środków własnych, natomiast w 74% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 32% (wzrost o 11 p.p.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych kształtował się na poziomie 42% (spadek udziału w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego o 4 p.p.)

Na strukturę pasywów Spółki największy wpływ mają:

- o otrzymanie przez Kobylarnia S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych, które zostaną rozliczone w okresie powyżej 12 miesięcy o łącznej wartości 33,7 mln. PLN;
- o otrzymanie przez Kobylarnia S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych, które zostaną rozliczone w okresie poniżej 12 miesięcy o łącznej wartości 44,6 mln. PLN;

Otrzymane przez Kobylarnia S.A. zaliczki dotyczą następujących projektów: Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, Zaprojektowanie drogi i budowa S11 Koszalin- Szczecinek, Budowa obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej, Budowa drogi S6 Koszlin-Słupsk Odcinek 1;

- o zaciągnięcie długoterminowych zobowiązań finansowych – leasing, wartość podpisanych umów w 2022 wyniosła ok 17,6 mln,
- o zobowiązania handlowe i pozostałe wynikające z realizacji kontraktów drogowych – w tym kwoty zatrzymane podwykonawcom wyniosły ok 53 mln.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Kobylarnia S.A. za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. i 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. w tys. zł

Rachunek zysków lub strat	w tys. PLN					
	Za okres:	Rentowność	Za okres:	Rentowność	zmiana w tys. zł	zmiana w %
	od 01.01.2022 do 31.12.2022		od 01.01.2021 do 31.12.2021			
Przychody ze sprzedaży	985 642	-----	667 955	-----	317 687	48%
Zysk ze sprzedaży	38 298	3,89%	42 398	6,35%	-4 100	-10%
Zysk operacyjny EBIT	19 227	1,95%	27 690	4,15%	-8 463	-31%
Zysk przed opodatkowaniem	16 706	1,69%	26 206	3,92%	-9 500	-36%
Zysk netto	13 413	1,36%	21 162	3,17%	-7 749	-37%

W roku 2022 Spółka odnotowała przychody w wysokości 985 642 tys. zł, które są wyższe od przychodów roku poprzedniego o 48 %. Wzrost przychodów nastąpił z uwagi, na realizację znaczących kontraktów drogowych (przejście projektów w fazę zaawansowanej realizacji). Na koniec grudnia 2022 r. Spółka

odnotowała zysk ze sprzedaży w wysokości 38 298 tys. zł, co pozwoliło uzyskać rentowność na poziomie 3,89%. Rentowność ze sprzedaży w tym okresie spadła o 2,46 p.p. w stosunku do roku 2021, co spowodowane było wzrostem cen materiałów oraz wzrostem cen usług. Niestabilność rynku związana jest z wystąpieniem konfliktu na Ukrainie. Rentowność netto była niższa o 1,81 p.p niż w 2021 roku.

3.2 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Spółka dokłada starań by finansowanie kapitałem obcym było zdywersyfikowane, zarówno jeżeli chodzi o instytucję finansującą jak i wykorzystywane produkty finansowe. W 2022 roku spółka regulowała zobowiązania ze środków własnych, jak również przy wykorzystaniu kapitału obcego poprzez kredyt, zaliczki oraz leasing.

Za zarządzanie płynnością finansową odpowiada Zarząd. Podstawowymi celami zarządzania zasobami finansowymi i płynnością są: zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności, ciągłe monitorowanie poziomu zadłużenia, efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym, koordynowanie procesów zarządzania płynnością finansową. Są one realizowane w reakcji na zmieniające się uwarunkowania ekonomiczne i gospodarcze poprzez efektywne zarządzanie ryzykiem kredytowym, stopy procentowej i walutowym.

Strategia spółki przewiduje w kolejnych latach dalszą stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe oraz w długoterminowej perspektywie zmianę strategii finansowania z kredytów bankowych na zaliczki z tytułu realizacji kontraktów drogowych.

3.2.1 Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności spółki KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Wskaźnik ogólnego zadłużenia Zobowiązania ogółem/Aktywa	0,74	0,67
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego Zobowiązania długoterminowe/Aktywa	0,32	0,21
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego Zobowiązania krótkoterminowe/Aktywa	0,42	0,46
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego Zobowiązania/Kapitał własny	2,85	2,02

W okresie sprawozdawczym poziom wskaźnika ogólnego zadłużenia wzrósł o 0,07 p.p. oraz zmieniła się jego struktura (wzrost udziału zadłużenia długoterminowego, a spadek udziału krótkoterminowego), co spowodowane było:

- o otrzymaniem zaliczek na realizację kontraktów drogowych
- o wzrostem zobowiązań handlowych i pozostałych wynikające z realizacji kontraktów drogowych
- o zakupem w leasingu maszyn i urządzeń oraz środków transportu za łączną kwotę ok 17,6 mln zł – wzrost długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań finansowych;

Tabela: Wskaźniki płynności Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Wskaźnik płynności bieżącej Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	1,84	1,68
Wskaźnik przyspieszonej płynności (Aktywa obrotowe- Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) /Zobowiązania krótkoterminowe	1,84	1,62
Wskaźnik płynności środków pieniężnych Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	1,06	1,06

Spółka utrzymała wysoki poziom płynności bieżącej, a stan środków pieniężnych pozwoliłby spłacić zobowiązania krótkoterminowe Spółki.

4 DZIAŁALNOŚĆ KOBYLARNIA S.A.

4.1 Struktura sprzedaży KOBYLARNIA S.A.

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności w roku 2022 w porównaniu do roku 2021 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Struktura przychodów ze sprzedaży wg segmentów

Przychody ze sprzedaży wg segmentów	w tys. PLN			
	Za okres:		Za okres:	
	od 01.01.2022 do 31.12.2022		od 01.01.2021 do 31.12.2021	
	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	967 051	98,11%	635 515	95,14%
- roboty inżynieryjno-drogowe	967 051	98,11%	635 515	95,14%
Sprzedaż pozostałych usług	1 928	0,20%	2 588	0,39%

Sprzedaż materiałów i towarów	7 712	0,78%	29 094	4,36%
Sprzedaż masy bitumicznej	8 951	0,91%	758	0,11%
Przychody na własne potrzeby jednostki	0	0,00%	0	0,00%
SUMA	985 642	100,00%	667 955	100,00%

Wartość przychodów w 2022 roku względem 2021 roku uległa wzrostowi o 48%. Struktura sprzedaży nie uległa znacznym zmianom. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży stanowiły usługi budowlano-montażowe - 98,11% całości sprzedaży.

Tabela: Koszty wg segmentów

Koszty sprzedaży wg segmentów	w tys. PLN			
	Za okres:		Za okres:	
	od 01.01.2022 do 31.12.2022		od 01.01.2021 do 31.12.2021	
	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów	Koszty sprzedaży	Struktura kosztów
Koszty usług budowlano-montażowych:	930 697	98,24%	596 786	95,40%
- roboty inżynieryjno-drogowe	930 697	98,24%	596 786	95,40%
Koszty pozostałych usług	1 851	0,20%	2 459	0,39%
Wartość sprzedaży materiałów i towarów	7 499	0,79%	25 598	4,09%
Koszty masy bitumicznej i betonu	7 297	0,77%	714	0,11%
Koszty na własne potrzeby jednostki	0	0,00%	0	0,00%
SUMA	947 344	100,00%	625 557	100,00%

Tabela: Rentowność wg segmentów

Wynik ze sprzedaży wg segmentów	w tys. PLN			
	Za okres:		Za okres:	
	od 01.01.2022 do 31.12.2022		od 01.01.2021 do 31.12.2021	
	Zys/strat za sprzedaży	Rentowność sprzedaży	Zys/strat za sprzedaży	Rentowność sprzedaży
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	36 354	3,76%	38 729	6,09%
- roboty inżynieryjno-drogowe	36 354	3,76%	38 729	6,09%
Sprzedaż pozostałych usług	77	3,99%	129	4,98%
Sprzedaż materiałów i towarów	213	2,76%	3 496	12,02%
Sprzedaż masy bitumicznej i betonu	1 654	18,48%	44	5,80%
Przychody na własne potrzeby jednostki	0	0,00%	0	0,00%
SUMA	38 298	3,89%	42 398	6,35%

Spółka osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich segmentach działalności. Rentowność sprzedaży osiągnęła poziom 3,89% i była niższa o 2,46 p.p. w porównaniu do roku 2021. Pomimo wzrostu cen materiałów w roku 2022 Spółka utrzymała rentowność realizowanych kontraktów.

4.2 Informacja o rynkach zbytu i dostawcach

4.2.1. Odbiorcy

W okresie sprawozdawczym odbiorcami usług Spółki były podmioty krajowe. Odbiorców produktów i usług oferowanych przez KOBYLARNIA S.A. można podzielić na dwie grupy:

- podmioty z sektora publicznego - podlegające przepisom ustawy Prawo zamówień publicznych,
- podmioty z sektora prywatnego.

Zdecydowana większość przychodów Spółka osiągnęła z tytułu usług budowlanych realizowanych na zlecenie podmiotów z sektora publicznego (głównie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad). Na koniec okresu sprawozdawczego Kobyłarnia S.A. posiada wypełniony portfel zamówień do realizacji na lata 2023-2025.

4.2.2 Dostawcy

KOBYLARNIA S.A. działając zgodnie z przyjętą Procedurą Zakupu nawiązuje i utrzymuje współpracę z dostawcami, którzy po spełnieniu ściśle określonych wymogów, umieszczani są na liście kwalifikowanych dostawców. Na jej podstawie Dział Zaopatrzenia przeprowadza negocjacje handlowe na dostawy materiałów do realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych. Spółka na każdy istotny produkt (materiał, usługę, wyrób) posiada nie mniej niż trzech dostawców. Takie działanie daje gwarancję świadczenia usług z zachowaniem najwyższych standardów i zapewnia ciągłość dostaw. Współpraca zarówno z wieloletnimi jak i nowymi dostawcami materiałów budowlanych i usług w prezentowanym okresie kontynuowana była na preferencyjnych warunkach finansowych i przebiegała bez zakłóceń. Spółka nie miała istotnych problemów w zaopatrywaniu w materiały budowlane i w usługi na realizowanych inwestycjach. W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Spółki od żadnego dostawcy materiałów i usług. W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółki pochodzili z rynku krajowego.

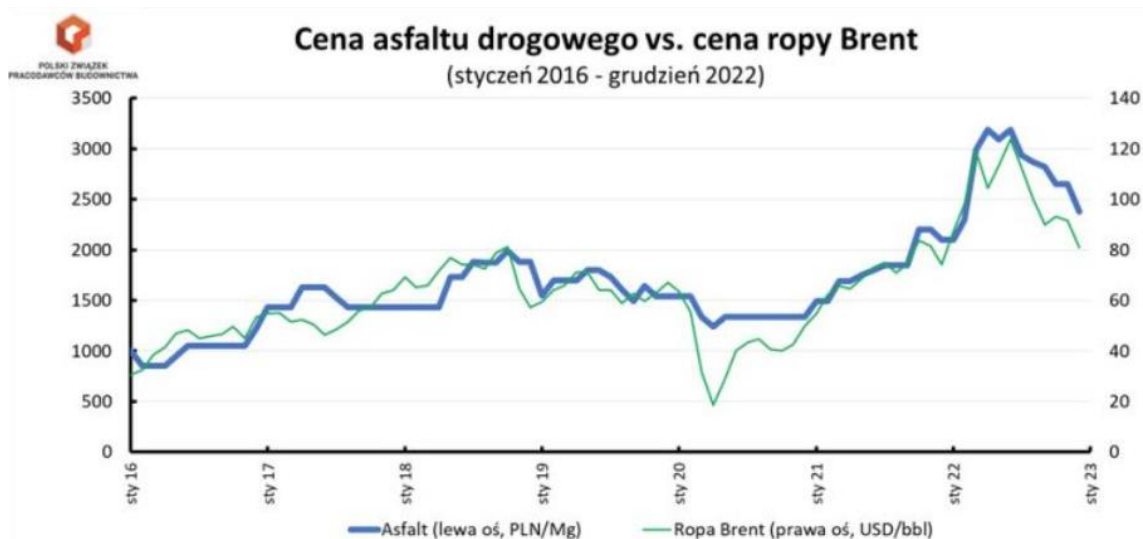
4.3 Perspektywy rozwoju działalności KOBYLARNIA S.A. w okresie najbliższego roku

4.3.1. Charakterystyka rynku

Polska gospodarka na przestrzeni 2022 r. wyraźnie hamowała, a mimo to w całym roku produkt krajowy brutto zwiększył się o 4,9 proc. Wzrost PKB Polski w ujęciu rocznym nadal podbijała akumulacja zapasów, a dodatkowo wsparła go słabość importu. Spowalnianie gospodarki miało związek przede wszystkim ze spadkiem realnych dochodów gospodarstw domowych (w wyniku wysokiej inflacji

i tempem wzrostu wynagrodzeń nie nadążających już za nią), które powodowały ograniczanie zakupów, ale także ogólny wzrost kosztów życia, wysokie stopy procentowe, czy wreszcie hamujący eksport. W okresie ostatnich 5-ciu lat systematycznie rosły ceny wszystkich czynników produkcji budowlanej - stawki robocizny kosztorysowej, ceny materiałów budowlanych i ceny najmu i pracy sprzętu budowlanego. W 2022 przez rynek budowlany w Polsce zaczęła przetaczać się nowa fala nadzwyczajnych wzrostów cen materiałów budowlanych oraz energii. Doszło do niej z powodu odcięcia dostaw z wschodniej granicy kraju, efektu paniki wśród krajowych producentów i dystrybutorów oraz rosnących cen paliw i energii na skutek ograniczania przez państwa UE importu surowców energetycznych z Rosji.

Wykres: Ceny asfaltu w Polsce w relacji do cen baryłki ropy Brent. Źródło: opracowanie PZPB



W wyniku inwazji Rosji na Ukrainę zagrożone i zachwiane zostały łańcuchy dostaw, czego konsekwencją jest odczuwalny niedobór materiałów oraz kolejna fala wzrostów cen surowców. Ukraina jest ważnym producentem materiałów w budownictwie, w tym stali budowlanej. Dodatkowym czynnikiem niekorzystnym dla koniunktury w budownictwie był odpływ pracowników, którzy stanowią istotną część personelu pracowniczego na budowach. Pomimo tego inwestycje drogowe w Polsce realizowano zgodnie z planem. Celem podtrzymania tempa realizacji inwestycji było utrzymanie płynności i stabilności rynku poprzez kontynuację rozpoczętych budów.

W 2023 prognozowany jest wzrost PKB na 1%, a jego struktura (słaby popyt krajowy) powinna sprzyjać procesowi dezinflacji. Uporczywie wysoka inflacja bazowa jednak najprawdopodobniej nie pozwoli na rozpoczęcie cyklu obniżek stóp procentowych NBP w tym roku.

4.3.2. Perspektywy rynku

Na perspektywy rynku budowlanego w Polsce ma wpływ obecna sytuacja konfliktu na Ukrainie, która wprowadziła dużą niepewność w globalnej gospodarce. W efekcie działań wojennych nastąpił

gwałtowny wzrost cen surowców, odpływ pracowników ukraińskich z placów budów oraz stale rosnąca inflacja. Ciągłość realizacji prac budowlanych oraz zapewnienie regularności płatności umożliwiło utrzymanie wysokiej produkcji w branży. W bieżącym roku należy spodziewać się recesji gospodarczej, a w perspektywie kilku następnych kwartałów możliwe jest utrzymywanie wysokich stóp procentowych, spadającej, ale nadal wysokiej inflacji oraz niepewności związanej z wojną na Ukrainie.

Obecna sytuacja rynkowa wpłynęła na podjęcie decyzji przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad o zwiększeniu limitu waloryzacji do 10 proc. dla kontraktów, dla których dotąd był on na niższym poziomie. Należy przy tym zauważyć, że mechanizm waloryzacyjny obejmuje tzw. ryzyko pół na pół. Oznacza to, iż jedną połowę ryzyka związanego ze wzrostem kosztów realizacji kontraktów przejmują wykonawcy, a drugą połowę zamawiający (GDDKiA). Od lipca 2022 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad podpisała aneksy waloryzacyjne łącznie dla 117 inwestycji realizowanych przez 26 wykonawców. Podpisywane aneksy dotyczą inwestycji realizowanych w ramach rządowych programów: Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) oraz Budowy 100 obwodnic na lata 2020-2030. Aneksy obejmują wynagrodzenie za prace wykonane po 24 lutego 2022 r., czyli po agresji Rosji na Ukrainę i związanych z tym skutków ekonomicznych. W praktyce jednak, w przypadku nadmiernego wzrostu cen materiałów budowlanych, spółki z branży mogą w dłuższej perspektywie zacząć ponosić straty na marży biorąc na siebie ryzyko inflacji. Najczęściej wskazywanymi barierami działalności w budownictwie pozostają koszty materiałów, koszty zatrudnienia i niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej.

Przyjęty w połowie grudnia ubiegłego roku Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.) pokazuje, jak wiele pracy czeka sektor budowlany w Polsce w kolejnych latach. Łącznie na realizację inwestycji ujętych w nowym Programie przeznaczona zostanie kwota 294,4 mld zł. Niemal 565 km - to łączna długość odcinków dróg, na jakie w tym roku Inwestor zamierza ogłosić przetargi. Ich łączna wartość to ok. 28,6 mld zł. W ramach RPBDK ogłoszone zostaną przetargi na drogi o długości ok. 480 km. Z kolei w ramach PB100 będą to inwestycje o łącznej długości ok. 85 km. Omawiając perspektywy dla polskiej branży budowlano-montażowej będzie napływ unijnych środków w ramach Krajowego Planu Odbudowy oraz możliwość uczestnictwa w odbudowie zniszczonej działaniami wojennymi infrastruktury w Ukrainie.

4.3.2. Opis działalności spółki i jej perspektywy

Spółka dysponuje stabilnym i bezpiecznym portfelem zamówień na lata 2023-2026. Do chwili sporządzenia raportu Kobyłarnia S.A. posiada podpisane kontrakty budowlane, których wartość pozostałej do sprzedaży wynosi ponad 2,5 mld. zł. netto. W swoim portfelu Spółka posiada umowy na realizację kontraktów w formule „buduj” oraz „projektuj i buduj” na terenie całej Polski, którym głównym zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad oraz regionalne zarządy dróg wojewódzkich. Obecnie większość projektów jest w fazie realizacji. Spółka realizuje następujące kontrakty, występując w konsorcjum łącznie z MIRBUD S.A:

- **Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia** w ciągu drogi krajowej nr 78 odc. Siewierz – Poręba – Zawiercie (Kromolów) – od km 105+836 do km 122+500 na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 337,16 mln zł netto;
- **Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S-11 Koszalin - Szczecinek**, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. Bobolice. Odcinek 3. Węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem) na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 365,85 mln zł netto.
- **Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno - Wąbrzeźno** km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146 część 2 - etap II od km 15+146 do km 29+619 na zlecenie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy. Wartość kontraktu: 55,97 mln zł netto.
- **Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno - Wąbrzeźno** km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146 część 1 – etap I od km 0+005 do km 14+14 na zlecenie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy. Wartość kontraktu: 56,12 mln zł netto.
- **Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice** (przebudowa jezdni południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533 na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 210,32 mln zł netto.
- **Budowa obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej** zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk południe (z węzłem) na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 672,00 mln zł netto.
- **Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Gostyń** w ciągu drogi krajowej nr 12 na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 200,68 mln zł netto.
- **Budowa Zbiorczej Drogi Południowej w Legnicy** Etap III od al. Rzeczypospolitej do ul. Sikorskiego na zlecenie Gminy Legnica. Wartość kontraktu 72,11 mln zł netto.
- **Projekt i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz-Toruń**, odcinek 3 od węzła Solec do węzła Toruń Zachód na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 346,23 mln zł netto.
- **Przebudowa drogi krajowej nr 91 na odcinku Terespol - Stolno** (z wyłączeniem mostu na Wiśle) na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 54,80 mln zł netto.
- **Budowa drogi S6 Koszalin – Słupsk**, Odcinek 1, Koniec obwodnicy Koszalina i Sianowa /bez w. "Sianów Wschód"/ - początek obwodnicy m. Sławno /z w. "Bobrowice"/. na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 534,91 mln zł netto.
- **Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 203 na odcinku Darłowo – granica województwa** na zlecenie Województwa Zachodniopomorskiego. Wartość kontraktu 94,53 mln zł netto.

Spółka również aktywnie zabiega o nowe kontrakty, biorąc udział w ogłaszanych przetargach. W zrealizowaniu planowanej strategii i rozszerzeniu zakresu działalności oraz umacniania swojej pozycji na rynku szczególnego znaczenia nabiera tworzenie konsorcjum firm ze spółką dominującą w Grupie – MIRBUD S.A. w celu uczestnictwa w przetargach na usługi budowlano – montażowe. Do końca grudnia 2022 roku Spółka wzięła udział w 51 przetargach oraz podpisała 11 umów.

Czynnikami budowania wartości Spółki będzie wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywnych obszarach rynku

budowlanego. Oprócz działań rynkowych Spółka będzie kontynuowała działania mające na celu ograniczenie kosztów poprzez efektywne wykorzystanie zintegrowanego systemu zarządzania.

4.4 Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

Kobylarnia S.A. realizuje strategię dotyczącą ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz działań na rzecz społeczności lokalnych opisane w raporcie z działalności niefinansowej przygotowywanym co roku i publikowanym wraz ze skonsolidowanym raportem rocznym Grupy Kapitałowej MIRBUD.

4.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Spółka nadal realizować będzie projekty inwestycyjne mające wpływ na jej rozwój i wzrost wartości. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem działalności i konkurencyjności Spółki w segmencie drogowym. Spółka posiada portfel zamówień na kolejne lata. Projekty realizowane będą na terenie całego kraju. Spółka planuje w ramach zwiększenia potencjału uzupełnić do końca 2023 roku park maszynowy. Planowane zamierzenia inwestycyjne to: zakup nowych środków transportu o wartości ok. 4 mln złotych oraz maszyny budowlane o łącznej wartości 10 mln złotych. Tak wzbogacony park maszynowo – transportowy znacząco poprawi efektywność i zakres świadczonych usług we wszystkich lokalizacjach. W planach inwestycyjnych Spółki jest również zakup nowej wytwórni mas bitumicznych, która zlokalizowana będzie w miejscowości Kobylarnia. Szacowany koszt tej inwestycji to 25 mln złotych.

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje i aktualizuje strukturę finansowania, tak aby zapewnić optymalny i bezpieczny model wykorzystania zasobów finansowych. Wydatki inwestycyjne będą finansowane ze środków własnych oraz ze źródeł zewnętrznych.

4.6 Czynniki ryzyka

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Znaczenie dla działalności Spółki	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	średnie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	wysokie	wysoki	średni

Ryzyko epidemiologiczne	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności budowlano-montażowej	niskie	wysokie	wysoki	wysoki
	Dostępności siły roboczej i zakłóceń łańcucha dostaw	średnie	średnie	średni	średni
Zewnętrzne ryzyko finansowe	zmiany stóp procentowych	niskie	średnie	średni	średni
Ryzyka związane z koniunkturą	zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	wysoki	średni
	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	średni
Ryzyka związane z konkurencją	w branży budowlanej	wysokie	wysokie	wysoki	wysoki
Zewnętrzne ryzyka prawne	zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średnie	średnie	średni	średni
	związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	wysokie	średnie
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	wysokie	średnie	średnie
	związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	wysokie	średnie	wysokie
	związane z infrastrukturą budowlaną	niskie	średnie	niskie	niskie

związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	średnie	niskie
związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń	niskie	średnie	średnie	niskie
Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym	średnie	średnie	średni	średni
związane z procesem produkcyjnym	niskie	wysokie	średnie	niskie

4.6.1 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, nie jest możliwe precyzyjne określenie skutków wpływu konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Spółki w perspektywie średnio- i długoterminowej.

W perspektywie krótkoterminowej możliwe jest wystąpienie negatywnego wpływu dalszego trwania bądź rozprzestrzeniania się konfliktu na wyniki finansowe Spółki.

W chwili obecnej w obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na konflikt. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:

- ograniczeniem dostępności materiałów budowlanych, paliw, usług, urządzeń;
- przerwanie łańcuchów dostaw;
- dynamiczny wzrost cen kluczowych nośników energetycznych tj. ropa naftowa, gaz ziemny;
- opóźnienia ze strony podwykonawców zatrudniających pracowników z Ukrainy i Białorusi;
- nadzwyczajnym spadkiem wartości PLN – wzrost cen materiałów w walutach obcych.

4.6.2 Ryzyko epidemiologiczne

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie jest możliwe precyzyjne określenie ostatecznych skutków wpływu epidemii koronawirusa na działalność Spółki w perspektywie średnio- i długoterminowej. Nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na

wystąpienie stanu epidemicznego. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”. Na skutek ograniczeń wynikających z uwarunkowań, o których mowa powyżej oraz innych faktycznych ograniczeń wywołanych w szczególności bardzo szybkim przyrostem zachorowań w Polsce i na świecie, istnieje uzasadnione ryzyko, a tym samym obawa o terminowe otrzymywanie dóbr i towarów wymaganych do realizacji kontraktów. Spółka wskazuje, że może dojść również do ograniczenia dostępności zasobów ludzkich niezbędnych do wykonania Umowy (pracowników, podwykonawców), a także do wszelkich innych problemów i przeszkód, w tym organizacyjnych i logistycznych związanych z realizacją umów. Bardzo prawdopodobne są również opóźnienia w funkcjonowaniu organów administracji publicznej, w tym w szczególności związane z wydawaniem decyzji administracyjnych (m.in. z uwagi na zamykanie urzędów lub masowe nieobecności personelu). Opisane powyżej okoliczności będą powodowały konieczność dokonania odpowiednich i adekwatnych zmian realizowanych umów, na skutek okoliczności (faktycznych, gospodarczych itp.), których nie można było przewidzieć w chwili jej zawarcia.

4.6.3 Zewnętrzne ryzyka finansowe

o Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Odbiorcami usług Spółki są podmioty krajowe. W odniesieniu do klientów komercyjnych Spółka zarządza ryzykiem kredytowym i analizuje je dla każdego nowego klienta przed zawarciem umowy m.in. wykorzystując raporty z wywiadowni gospodarczych i dokumentowanie przez kontrahenta źródła finansowania kontraktu budowlanego.

W odniesieniu do jednostek podlegających przepisom prawa zamówień publicznych (m.in. GDDKiA, samorządy) z uwagi na obowiązek wcześniejszego zabudżetowania przez te jednostki kosztów zawieranej umowy o roboty budowlane ryzyko kredytowe zdaniem Zarządu jest znikome.

Spółka utrzymuje lokaty – depozyty w instytucjach finansowych, które posiadają wysoki ranking kredytowy.

o Zarządzanie ryzykiem płynności

Za zarządzanie płynnością finansową odpowiada Zarząd. Podstawowymi celami zarządzania zasobami finansowymi i płynnością są:

- o zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności,
- o ciągłe monitorowanie poziomu zadłużenia,
- o efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym,

Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności przez utrzymywanie wystarczających środków pieniężnych, możliwość finansowania kredytami bankowymi i utrzymywanie linii kredytowych wystarczających do spłacenia zobowiązań z chwilą ich wymagalności.

o Ryzyko zmiany stóp procentowych

Spółka posiada krótkoterminowe i długoterminowe zobowiązania kredytowe wobec banków. Zarząd Spółki zwraca uwagę na istnienie ryzyka stopy procentowej. Kredyty Spółki udzielone są w walucie polskiej w oparciu o stawkę referencyjną WIBOR.

o Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2022				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	4 348	-35	35	43	-43
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
Razem	4 348	-35	35	43	-43

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2021				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	4 969	40	-40	50	-50
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					

Inne zobowiązania
finansowe

Razem	4 969	40	-40	50	-50
--------------	--------------	-----------	------------	-----------	------------

4.6.4 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

o zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

Przychody Spółki w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

o w branży budowlanej

Działalność Spółki jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano – montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie obniżenie się tempa rozwoju gospodarczego, wzrost poziomu inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów czy też wzrost stóp procentowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Spółki.

Aby minimalizować wahania koniunktury Spółka zawiera długoterminowe kontrakty budowlane z Zamawiającymi publicznymi w zapewniające stabilne źródła przychodu w okresie 2-3 lat.

4.6.5 Ryzyka związane z konkurencją:

o w branży budowlanej

Wzrost gospodarczy w Polsce i skumulowanie się realizacji w tym samym czasie wielu inwestycji budowlanych przekłada się na ograniczoną dostępność materiałów i usług podwykonawców co powoduje wzrost cen a także wzmacnia konkurowanie poprzez oferowanie najdogodniejszych terminów płatności dla dostawców i podwykonawców.

Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju Zarząd Spółki w oparciu o długoletnie doświadczenie stara się budować portfel kontraktów umożliwiającą realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

4.6.6 Zewnętrzne ryzyka prawne

o zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

o związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach, gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

4.6.7 Ryzyka związane z bieżącą działalnością

○ Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Spółka, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółek są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

W szczególności realizacja założonej przez Spółkę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki i które nie zawsze mogą być przewidziane.

Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawane warunków zabudowy),
- kłęski żywiołowe, epidemie na terenach, gdzie Spółka prowadzi działalność.

Spółka dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii.

○ Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Spółka również w przyszłości zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania zapotrzebowania na kapitał obrotowy związanego z wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości, w przypadku wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Spółki lub rynkach finansowych, lub w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, będą one miały utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego, lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na gorszych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych.

Zarząd uważa obecny poziom zadłużenia za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej kondycji finansowej, nie można wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będą one w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów. Strategia przewiduje, stopniową zamianę długu

krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz że nowo pozyskiwane finansowanie kredytami będzie celowe dla potrzeb realizacji konkretnych umów o roboty budowlane.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

o Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

o Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia bądź ponieść koszt rekultywacji terenu, lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółka przeprowadza analizę techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka nie będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska bądź odszkodowań.

Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

Na dzień sporządzania sprawozdania nie ma jednak żadnych przesłanek, wskazujących na możliwość wystąpienia problemów związanych z omawianym ryzykiem.

○ Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Spółka w umowach z inwestorami występuje jako podwykonawca lub generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółkę szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje niewywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółka zagrożona może być ryzykiem płacenia kar umownych. W celu ograniczenia ryzyka wystąpienia przez inwestorów z roszczeniem zapłaty za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zleceń Spółka podjęła następujące działania: obejmuje ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców, przenosi ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Spółkę z producentami, dostawcami i podwykonawcami. Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Należy jednak zaznaczyć, iż obecnie z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółka nie poniosła znaczących obciążeń.

○ Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym

Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym świadczonym przez Spółkę, w związku z tym, że w większości wypadków wykonawstwo inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uiszczenia kaucji gwarancyjnych lub składania gwarancji bankowych czy ubezpieczeniowych, stanowiących zabezpieczenie dla jakości wykonywanych robót budowlanych jest minimalizowane przez Spółkę w sposób ciągły. W przypadku, gdy inwestor zgłasza uwagi do jakości wykonywanych prac, wykonawca zobowiązany jest usunąć usterki w ramach uzyskanych przychodów, co może w przypadku znacznej wartości napraw gwarancyjnych, obniżyć rentowność prowadzonej przez Spółkę działalności. Niemniej od wielu lat Spółka cieszy się dobrą renomą wśród inwestorów w zakresie jakości wykonawstwa. Na dzień 31.12.2022 r. konieczność realizacji przez Spółkę napraw gwarancyjnych nie miała znaczącego wpływu na wyniki finansowe.

○ Ryzyko związane z procesem produkcyjnym

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie do należytego i terminowego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, z czym związane jest wniesienie kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczenia kontraktu gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej w określonym terminie do dnia podpisania kontraktu i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość

kształtuje się na poziomie 5-10% ceny kontraktowej. Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej, Spółka preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. W przypadku ograniczenia dostępu do gwarancji ubezpieczeniowych lub bankowych oraz zwiększenia kosztów ich pozyskania Spółka ponosi ryzyko zwiększenia kosztów, zamrożenia środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Spółki. Spółka w celu zminimalizowania ryzyka umowy z podwykonawcami zobowiązuje podwykonawców do zabezpieczenia prawidłowej realizacji umowy w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej oraz zawierają kary umowne za przekroczenie terminów umownych.

W zakresie działalności Spółki jest również produkcja mieszanek mineralno bitumicznych. Spółka posiada nowoczesne wytwórnie mieszanek mineralno bitumicznych w następujących lokalizacjach: -

- wytwórnia Teltomat o wydajności 240 Mg/h w miejscowości Kobylarnia k/Bydgoszczy,
- wytwórnia Teltomat o wydajności 160 Mg/h w miejscowości Kobylarnia k/Bydgoszczy,
- wytwórnia Teltomat o wydajności 200 Mg/h w miejscowości Bogusławice k/Włocławka,
- wytwórnia Amman Uniwersal o wydajności 240 Mg/h w miejscowości Miękinia k/Wrocławia.



Istnieją ograniczenia w liczbie dostawców surowców do mieszanek mineralno bitumicznych. Przed skutkami nieterminowości dostaw Spółka stara się zabezpieczyć utrzymując zapasy surowców i materiałów na relatywnie wysokim poziomie, podpisując umowy na limity dostaw. Spółka nie mając dostępu do własnych złóż surowców jest narażona na ryzyko cenowe po stronie dostaw.

Kolejne zagrożenie związane jest z możliwymi trudnościami w dowozie surowców i materiałów z kopalń do miejsc produkcji. Spółka narażona jest na ryzyko wystąpienia braków zwłaszcza w taborze kolejowym oraz na ryzyko wzrostu taryf przewozowych.

4.7 Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.6.1 Kredyty KOBYLARNIA S.A. wg stanu na dzień 31.12.2022 r.

Nazwa jednostki	Nr umowy	Kwota kredytu	Waluta	Wartość zadłużenia	data wygaśnięcia	Rodzaj zabezpieczenia
				Stan na:		
				31.12.2022	dd-mm-rrrr	
BGK	Umowa kredytu WK14-000016	10 000,00	PLN	0,00	30.11.2023	weksel, hipoteka łączna do kwoty 30 mln zł, cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości
BGK	Umowa kredytu 19/5066	6 211,80	PLN	4 348,26	31.12.2029	weksel, hipoteka łączna do kwoty 9,32 mln zł, cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości
Razem		16 211,80		4 348,26		

Spółka w dniu 28.10.2019 r. podpisała umowę nr 90/2019/RAM/DKS na transakcje IRS zabezpieczającą umowę kredytu inwestycyjnego przy stałej stopie procentowej. Wycena na koniec roku 2022 wynosi 618 tys. PLN. Spółka ujęła wycenę z podziałem na krótko i długoterminowe inne aktywach finansowe wg proporcji kredytu inwestycyjnego.

4.6.2 Poręczenia

Wykaz udzielonych przez emitenta poręczeń wzajemnych	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN	Wartość zobowiązania tys. PLN	
--	------------------	-----------------------------	-------------------------------	--

w ramach grupy kapitałowej		Stan na: 31.12.2022	Stan na: 31.12.2022	data wygaśnięcia poręczenia dd-mm-rrrr
Wobec jednostek powiązanych		50 000,00	0,00	
Mirbud S.A.	Por. gwarancji w ramach linii 4617-00284	50 000,00	0,00	30.11.2023
Wobec pozostałych jednostek				
Razem		50 000,00	0,00	-

4.6.3 Gwarancje

Wykonawstwo inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uiszczenia kaucji gwarancyjnych lub składania gwarancji bankowych czy ubezpieczeniowych, stanowiących zabezpieczenie dla jakości wykonywanych robót budowlanych.

Zmiany w zakresie gwarancji w okresie od zakończenia poprzedniego roku obrotowego wynikają z zakończenia prac rozpoczętych w poprzednich latach oraz podpisania nowych umów na realizację kontraktów drogowych. W ocenie Zarządu Spółki, z uwagi na charakter potencjalnego zobowiązania oraz dotychczasową historię obciążeń z tego tytułu (sporadyczne przypadki na przestrzeni kilku lat), nie istnieje możliwość wiarygodnego wartościowego oszacowania zobowiązań warunkowych z tego tytułu. Tym nie mniej Zarząd jest świadomy istnienia takiego ryzyka w wyniku czego jest tworzona rezerwa na naprawy gwarancyjne.

Tabela: Zobowiązania z tytułu czynnych /udzielonych Inwestorom/ubezpieczeń: gwarancji należytego wykonania, gwarancje usunięcia wad i usterek stan na 31.12.2022 r. i 31.12.2021 r.

Pozostałe zobowiązania warunkowe	Stan na: 31.12.2022	Stan na: 31.12.2021
w tys. PLN		
Z tytułu gwarancji należytego wykonania umowy	197 717	149 422
Z tytułu sunięcia wad i usterek	35 350	29 938
Z tytułu zapłaty wierzytelności	0	16 100
Razem	233 067	195 460

4.6.4 Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach

Nie występują.

5 ZNACZĄCE UMOWY

5.1 Umowy ubezpieczenia zawarte przez KOBYLARNIA S.A.

Spółki wchodzące wraz ze spółką dominującą do grupy MIRBUD S.A. korzystają z umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 21.03.2022 r. „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 16/MIRBUD/2022”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2022 do 31.03.2023.

5.2 Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez Spółkę w okresie 01.01.2022r – 31.12.2022r.

Tabela: Znaczące umowy o roboty budowlane zawarte przez KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2022-31.12.2022r. w tys. zł.

Data zawarcia umowy	Wartość kontraktu (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
29.03.2022 r.	72 110	Gmina Legnica Plac Słowiański 8 59 220 Legnica	Budowa Zbiorczej Drogi Południowej w Legnicy Etap III od al. Rzeczypospolitej do ul. Sikorskiego
06.05.2022	346 235	Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa	Projekt i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz-Toruń, odcinek 3 od węzła Solec do węzła Toruń Zachód
31.05.2022	54 809	Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa	Przebudowa drogi krajowej nr 91 na odcinku Terespol - Stolno (z wyłączeniem mostu na Wiśle)
30.09.2022	534 907	Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa	Budowa drogi S6 Koszalin – Słupsk, Odcinek 1, Koniec obwodnicy Koszalina i Sianowa /bez w. "Sianów Wschód"/ - początek obwodnicy m. Sławno /z w. "Bobrowice"/.
28.10.2022	94 534	Województwo Zachodniopomorskie ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin w imieniu, którego działa: Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich ul. Szczecińska 31, 75-122 Koszalin	Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 203 na odcinku Darłowo – granica województwa

5.3 Zdarzenia i umowy zawarte przez Spółkę po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe

Podpisane umowy

- w dniu 12 stycznia 2023 r. konsorcjum firm w składzie:

KOBYLARNIA S.A. (Lider Konsorcjum);

MIRBUD S.A. (Partner Konsorcjum);

podpisało umowę z Zamawiającym, Województwem Pomorskim – Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku (ul. Mostowa 11a, 80-778 Gdańsk) na realizację zadania inwestycyjnego p.n. „Budowa zachodniego obejścia drogowego miasta Chojnice”

Wartość umowy: 57 607 320,24 zł brutto.

- W dniu 22.02.2023 r. Spółka podpisała porozumienie ze Skarbem Państwa Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad o wartości 1 031 227,49 brutto plus połowa odsetek ustawowych od wskazanej kwoty liczonych za okres od 31.03.2020 r. do dnia zapłaty – porozumienie dotyczy odszkodowania z tytułu poniesionych kosztów w związku z dostawą materiałów po wydłużonych trasach i oraz kosztów z tytułu realizacji prac na węźle Jaroszewo nieobjętych umową. "Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła Jaroszewo (bez węzła) do granicy województwa o długości około 25,1 km." (S-5odc. 7).

6. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI

Spółka w okresie od 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. osiągnęła następujące wyniki:

- przychody w wysokości 985 642 tys. zł, (667 955 tys. zł. w analogicznym okresie roku 2021);
- zysk netto w wysokości 12 913 tys. zł, (21 162 tys. zł. w analogicznym okresie roku 2021)

Spółka nie przygotowuje oraz nie publikuje prognoz finansowych.

8. OPIS GŁÓWNYCH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zarząd Spółki KOBYLARNIA S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania finansowego. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Sprawozdania finansowe Spółki sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i raporcie czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki, jak też jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe Spółki z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Zgromadzeniu Wspólników do zatwierdzenia.

Za przygotowanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej Spółki odpowiedzialny jest Główny Księgowy.

9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

9.1 Udziały

9.1.1 Informacje o dywidendzie wypłaconej w 2022 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 12.05.2022 r. uchwałą nr 5/2022 postanowiło zysk netto Spółki osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 w kwocie 21 161 804,57 zł przeznaczyć:

- kwotę 20.000.000, zł. na wypłatę dywidendy, ustalając dzień wypłaty dywidendy na 03.06.2022 r.
- kwotę 1.161.804,57 zł. na kapitał zapasowy Spółki.

Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym uchwałą terminie.

9.1.2 Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów

Tabela: Struktura posiadanych akcji wg stanu na 31.12.2022r.

LP	Seria Akcji	Ilość posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji PLN	Kapitał zarejestrowany w PLN	Data rejestracji	Sposób pokrycia
1.	A	2 002 000,00	0,1	200 200,00	03.10.2011 r.	gotówka
2.	B	7 998 000,00	0,1	799 800,00	26.06.2014 r.	gotówka
3.	C	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	31.07.2019 r.	gotówka
4.	D	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	27.08.2019 r.	gotówka
5.	E	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	11.10.2019 r.	gotówka
6.	F	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	20.12.2019 r.	gotówka
7.	G	40 000 000,00	0,1	4 000 000,00	19.02.2020 r.	gotówka
8.	H	50 000 000,00	0,1	5 000 000,00	02.04.2020 r.	gotówka

Razem	300 000 000,00	0,1	30 000 000,00
	<u>01.01.2021-31.12.2021</u>	<u>01.01.2021-31.12.2021</u>	
	300 000 000	300 000 000	
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,0430	0,0705	

9.1.3 Informacja dotycząca zmian udziałowców

Nie dotyczy

9.1.4 Liczba posiadanych udziałów przez osoby zarządzające i nadzorujące

Nie dotyczy.

9.1.5 Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany organach nadzorujących

Skład Zarządu Spółki w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. przedstawiał się następująco:

Zarząd	
Michał Niemyt	Wiceprezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Członek Zarządu
Karolina Lewandowska	Członek Zarządu
Sławomir Nowak	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. przedstawiał się następująco:

Rada Nadzorcza	
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Anna Więzowska	Członek Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej

9.2 Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi udziałowcami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników

Jerzy Mirgos - właściciel 45,34 % akcji MIRBUD S. A., będącej jedynym akcjonariuszem spółki Kobyłarnia S.A.

9.3 Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w Spółce w okresie 01.01.2022r–31.12.2022r w tys. zł

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Michał Niemyt	Wiceprezes Zarządu	814							814
Jerzy Mirgos	Członek Zarządu	555							555
Sławomir Nowak	Członek Zarządu	495							495
Karolina Lewandowska	Członek Zarządu	648							648
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady	20							20
Anna Więzowska	Nadzorczej Członek Rady nadzorczej	17							17
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	18							18
RAZEM		2567	0	0	0	0	0	0	2567

9.4 Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi

KOBYLARNIA S.A. nie zawierała z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie jest lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

9.5 Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych KOBYLARNIA S.A.

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.6 Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.7 Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

Badanie sprawozdania finansowego za okres 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. dokonała firma BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. W związku z tym Spółka zawarła umowę o przegląd pełnego rocznego sprawozdania finansowego w dniu 04.04.2022 r. o wartości 20 000,00 zł netto.

9.8 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Sprawy toczone z powództwa sporządzającego sprawozdanie finansowe	Wartość przedmiotu sporu	Strona postępowania	Opis i stanowisko zarządu	Ocena ryzyka
Kobylarnia SA i MIRBUD S.A.	67 422	GDDKiA	Sprawa dot. roszczeń o waloryzację wynagrodzenia na zadaniach: Obw. Inowrocław (Łącznik), Obw. Bolkowa, Budowa trasy S-5. Pozew wniesiony w dniu 25.02.2020 r. - został powołany zespół biegłych sądowych.	
Kobylarnia SA i MIRBUD S.A.	4 398	GDDKiA	Sprawa dot. zadania: "Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła Jaroszewo (bez węzła) do granicy województwa o długości około 25,1 km." (S-5 odc. 7). Pozew obejmuje roszczenie o zwrot kosztów z tytułu dostaw materiałów po wydłużonych trasach i o zwrot kosztów z tytułu realizacji prac na węźle Jaroszewo nieobjętych umową.	

W dniu 22.02.2023 r. Spółka podpisała porozumienie ze Skarbem Państwa Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad o wartości 1 031 227,49 brutto plus połowa odsetek ustawowych od wskazanej kwoty liczonych za okres od 31.03.2020 r. do dnia zapłaty – porozumienie dotyczy odszkodowania z tytułu poniesionych kosztów w związku z dostawą materiałów po wydłużonych trasach i oraz kosztów z tytułu realizacji prac na węźle Jaroszewo nieobjętych umową. "Projekt i budowa drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła Jaroszewo (bez węzła) do granicy województwa o długości około 25,1 km." (S-5 odc. 7).

Jerzy Mirgos	Michał Niemyt
Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Sławomir Nowak	Karolina Lewandowska
Członek Zarządu	Członek Zarządu