



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU WARBUD S.A.

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019 ROKU

Podstawowe informacje

Warbud Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 13 listopada 1992 roku. W dniu 10 grudnia 1992 roku Spółka została wpisana do Rejestru Handlowego, a w dniu 5 maja 2001 roku do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000010823.

Kapitał akcyjny wynosi 60.319.500,00 złotych i dzieli się na 30.159.750 akcji: 618.750 akcji imiennych uprzywilejowanych o wartości nominalnej 2,00 złote każda oraz 29.541.000 akcji imiennych zwykłych o wartości nominalnej 2,00 złote każda.

W roku 2019 Spółka nie nabywała i nie posiada akcji własnych.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 Spółką kierował Zarząd w następującym składzie: Jerzy Werle - Prezes Zarządu, Grzegorz Chudzik, Wojciech Gerber, Mirosław Józefczuk, Piotr Mika, Leszek Żelaśkiewicz i Monika Buraś – Członkowie Zarządu.

W okresie sprawozdawczym nie było zmian w składzie Zarządu Spółki. W dniu 7 stycznia 2020 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o powołaniu pana Waldemara Piwka na Członka Zarządu Warbud SA.

Wyniki finansowe i sytuacja majątkowa w 2019 roku

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami oraz innymi wiążącymi postanowieniami IASB, które zostały przyjęte do stosowania w Unii Europejskiej w formie właściwych rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Zgodnie z wymogami MSR 39, pochodne instrumenty finansowe zostały wycenione na kolejne dni bilansowe według wartości godziwej. Spółka aktywnie zarządza ryzykiem walutowym związanym z realizowanymi projektami budowlanymi, których wartość została wyrażona lub denominowana do waluty obcej, wykorzystując krótką pozycję w kontrakcie terminowym forward. Zasady zarządzania ryzykiem w Warbud S.A. zabraniają jednocześnie podejmowania działań o charakterze spekulacyjnym na rynku finansowym.

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów w 2019 roku osiągnęły wartość 1.641.026 tys. złotych i były wyższe o 5% od przychodów w 2018 roku. W 2019 roku Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 37.292 tys. złotych, co oznacza wzrost o 140% w stosunku do roku ubiegłego. Rentowność brutto sprzedaży wyniosła 10,1% i była o 2,8 pkt % wyższa niż w 2018 roku. Rentowność sprzedaży netto wzrosła z 1,0% w 2018 r. do 2,3% w roku 2019.

Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 780.493 tys. złotych i jest niższa o 17% w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Aktywa trwałe wyniosły 103.446 tys. złotych i były wyższe o 42% w porównaniu z rokiem ubiegłym, a aktywa obrotowe wyniosły 677.047 tys. złotych, co oznacza spadek o 22% w porównaniu z rokiem 2018.

Po stronie pasywów zobowiązania długoterminowe wyniosły 140.043 tys. złotych i były wyższe o 28% w porównaniu do roku 2018, a zobowiązania krótkoterminowe osiągnęły wartość 511.147 tys. złotych, wykazując spadek o 28%.

Kapitał własny wzrósł o 7% i osiągnął wartość 129.303 tys. złotych. Wyemitowany kapitał akcyjny nie zmienił się i wynosił 60.320 tys. złotych.

Kapitał podstawowy w bilansie jest wykazany w wartości skorygowanej o efekt hiperinflacji w kwocie 1.940 tys. złotych za okres, w którym gospodarka polska zaliczana była do hiperinflacyjnych (tj. za lata 1992-1996), co jest zgodne z koncepcją zachowania realnej wartości kapitałów podstawowych.

Jak opisano w dalszej części niniejszego sprawozdania, Spółka optymalizuje relację zadłużenia netto do sumy kapitału własnego i zadłużenia netto (tzw. dźwignię finansową) w taki sposób, aby zagwarantować sobie kontynuację działalności przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy.

Dywersyfikacja działalności

W 2019 roku, podobnie jak w latach ubiegłych, Spółka świadczyła usługi w niemal wszystkich rejonach kraju.

Udział poszczególnych sektorów budownictwa w ramach przychodów ze sprzedaży roku 2019 przedstawiał się następująco:

- obiektów przemysłowych, handlowych, administracyjnych i użyteczności publicznej - ok. 51% przychodów ze sprzedaży;
- budynków biurowych - wartość zrealizowanych prac stanowiła ok. 30% wartości przychodów ze sprzedaży ogółem;
- obiektów infrastruktury inżynierskiej - ok. 15% przychodów ze sprzedaży;
- budynków mieszkalnych i osiedli mieszkaniowych i hoteli - ok. 4% przychodów ze sprzedaży.

W roku 2019 podobnie jak w latach ubiegłych, najistotniejszymi dostawcami Warbud S.A. byli warszawscy partnerzy, zaopatrujący Spółkę w materiały i towary - głównie stal budowlaną, beton towarowy. Poza zakupami materiałów i towarów Warbud S.A. kupował całe pakiety usług np. instalacje sanitarne, elewacje aluminiowe, instalacje elektryczne.

W roku 2019 Spółka realizowała prace budowlano - montażowe na ponad 50 kontraktach, zarówno dla podmiotów prywatnych i publicznych.

Największymi realizowanymi kontraktem w 2019 roku była budowa Zakładu Serwisowania, Naprawy i Przeglądów Silników Lotniczych wraz z obiektami i infrastrukturą towarzyszącą w Jasionce, która wygenerowała prawie 14% przychodów roku bieżącego

Ponadto realizacja budowy drogi ekspresowej S2 – Południowa Obwodnica Warszawy wygenerowała prawie 11% przychodów roku bieżącego.

Realizacja budowy biurowca Mennica Legacy Tower w centrum Warszawy oraz budowa odcinka C Południowej Obwodnicy Warszawy wygenerowała ponad 10% obrotów w 2019 roku.

Kolejnym znaczącym kontraktem realizowanym w 2019 roku była budowa budynku biurowego Skyliner w Warszawie, która wygenerowała prawie 8% obrotów w roku bieżącym.

Innym istotnym kontraktem realizowanym w 2019 roku była rewitalizacja dawnej fabryki Norblina na warszawskiej Woli, która wygenerowała ponad 5% przychodów roku bieżącego.

Żaden z pozostałych kontraktów nie miał w przychodach udziału większego niż 5%.

Istotne zdarzenia

W dniu 28 lutego 2019 roku Warbud S.A. podpisał umowę z Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie na budowę Muzeum Sztuki Nowoczesnej o wartości 339.000 tys. złotych.

Spółki Warbud SA, SKE Support Service GmbH MATOC Poland 1 Spółka Jawna podpisały w dniu 13 maja 2019 r. kontrakt z SKE Support Services GmbH pn.: Baza Lotnictwa Transportowego Powidz, Polska. Pakiet do przygotowania terenu pod zabudowę o wartości 16.548 tys. euro. Zamawiającym jest US Army Corps of Engineers.

W dniu 2 lipca 2019 roku Warbud S.A. podpisał umowę z Rejonowym Zarządem Infrastruktury w Szczecinie na budowę budynku biurowo-sztabowego, parkingu i rozbudowę hali sportowej o wartości 64.778 tys. złotych.

W dniu 19 września 2019 roku Warbud S.A. podpisał umowę z Uniwersyteckim Szpitalem Dziecięcym w Lublinie na budowę rozbudowę, nadbudowę i przebudowę pomieszczeń części medycznej Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego przy ul. prof. Antoniego Gębali w Lublinie o wartości 71.870 tys. złotych.

Prognozy finansowe

Zawarte do chwili obecnej kontrakty, zapewniają uzyskanie w roku 2020 przychodów ze sprzedaży na poziomie około 1.545 mln złotych. Spółka prognozuje uzyskanie zysku netto w wysokości ok. 17 mln złotych. Prognozy finansowe uwzględniają wpływ COVID 19 na wynik finansowy. Wpływ COVID 19 na działalność Warbud S.A. został szerzej opisany w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego w nocy 38 dotyczącej zdarzeń po dacie bilansu.

Zarządzanie ryzykiem operacyjnym i finansowym

Warbud S.A. w toku prowadzonej działalności narażony jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk, co zostało opisane poniżej.

Ryzyko walutowe

Zasady zarządzania ryzykiem w Warbud S.A. nakazują Spółce koncentrację na działalności podstawowej, dążąc do eliminacji niekorzystnego wpływu czynników ryzyka związanych ze zmiennością kursów walutowych, zabraniając jednocześnie podejmowania działań o charakterze spekulacyjnym na rynku finansowym.

Celem zarządzania ryzykiem walutowym w firmie Warbud S.A. jest ograniczenie zmienności czynników rynkowych wpływających na przyszłe przepływy pieniężne, otrzymywane z realizowanych projektów budowlanych, których wartość została wyrażona lub denominowana do waluty obcej. Ograniczenie zmienności wynikającej z fluktuacji kursów walutowych ma za zadanie doprowadzić do zwiększenia prawdopodobieństwa wykonania zabudżetowanych wielkości finansowych.

Warbud S.A. dążąc do realizacji założonego celu, aktywnie zarządza ryzykiem wykorzystując krótką pozycję w kontrakcie terminowym forward, który charakteryzuje się prostym profilem wypłaty odzwierciedlającym profil ryzyka spółki, minimalizacją ryzyka bazy, odpowiednią płynnością oraz łatwością w wycenie.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych Zarząd uznaje za niskie z punktu widzenia wpływu na wyniki Spółki, dlatego też w obecnej chwili zarządzanie tym ryzykiem ogranicza się do bieżącego monitorowania sytuacji rynkowej oraz zaangażowania Spółki w pozycje, na które wpływa zmienność stóp procentowych.

Ryzyko cenowe

Ceny materiałów budowlanych i siły roboczej w roku 2019 wzrosły w stosunku do roku poprzedniego (podobnie jak w roku 2018). W roku 2020 Zarząd spodziewa się stabilizacji lub niewielkich wzrostów cen materiałów oraz usług budowlanych.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Warbud S.A. na bieżąco monitoruje bieżące ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych oraz koszty siły roboczej, jak również analizuje występujące na tych rynkach trendy. Ponadto dla wybranych umów budowlanych Warbud stosuje klauzule waloryzacyjne, dzięki którym końcowa wartość kontraktu zmienia się w zależności od rynkowych zmian kosztów wytworzenia.

Ryzyko kredytowe

W Warbud S.A. funkcjonuje polityka oceny i weryfikacji ryzyka kredytowego kontraktów zarówno na etapie przedofertowym, jak i w trakcie realizacji kontraktów. Przed podpisaniem umowy każdy kontrahent jest oceniany pod

kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Przedmiotem analizy potencjalnego klienta są jego bieżący standing finansowy i główne ryzyka finansowe towarzyszące jego działalności.

Odpowiednie służby Spółki odpowiedzialne są za bieżący monitoring należności pod kątem terminowości i prawdopodobieństwa ich spłaty przez kontrahentów. Raporty na ten temat podlegają analizie Zarządu i właściwych dyrektorów wykonawczych. W przypadku opóźnień w regulowaniu płatności, uruchamiana jest odpowiednia procedura windykacyjna.

Ponadto, Zarząd dąży do zawierania w umowach z inwestorami odpowiednich klauzul, chroniących Warbud przed ryzykiem kredytowym.

Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności, Spółka utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności.

Obecna pozycja finansowa Warbud S.A. w zakresie płynności i dostępu do zewnętrznych źródeł finansowania nie stwarza zagrożeń dla finansowania swej działalności. Wskaźniki zadłużenia i płynności w Warbud wykazują bezpieczny poziom. Zarząd Warbud promuje tym samym stabilny wzrost Spółki w długim okresie.

Warbud S.A. regularnie notuje nadwyżki środków pieniężnych, które lokowane są w ramach umowy cash pooling pomiędzy spółkami należącymi do grupy kapitałowej jednostki dominującej. Sytuacja taka dodatkowo wpływa stabilizująco na płynność finansową spółek w grupie kapitałowej.

W 2019 roku wskaźnik dźwigni finansowej, liczony jako stosunek zobowiązań netto do sumy kapitałów i zobowiązań netto uległ zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego i wyniósł:

	Stan na 31/12/2019	Stan na 31/12/2018
Zadłużenie	500 028	685 928
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(373 497)	(298 220)
Zadłużenie netto	126 531	387 708
Kapitał własny	129 303	120 415
Kapitał i zadłużenie netto razem	255 834	508 123
Wskaźnik dźwigni finansowej	49,46%	76,30%

**) Zadłużenie: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, z tytułu leasingu i pozostałe zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego,*

Spółka efektywnie wykorzystuje zewnętrzne finansowanie swojej działalności, dzięki czemu możliwa jest wysoka rentowność kapitałów własnych, a pozycja finansowa w zakresie płynności i dostępu do zewnętrznych źródeł finansowania zapewnia efektywne i bezpieczne finansowanie działalności operacyjnej.

Zatrzymywanie części wypracowywanych zysków w postaci kapitałów zapasowych skutkuje regularnym wzmocnieniem kapitałowym Spółki.

Ryzyko majątkowe

W roku 2019 zawarł umowy ubezpieczenia w największych i najbardziej stabilnych zakładach ubezpieczeniowych. Spółka posiada ubezpieczony cały majątek do wartości odtworzeniowej w Aviva TUO S.A. Ponadto Spółka posiada polisy Odpowiedzialności Cywilnej zawarte z AXA Ubezpieczenia TUIR S.A., z łącznym limitem odpowiedzialności w wysokości 10 mln EUR, dwie polisy na życie i NNW obejmujące ochroną ubezpieczeniową wszystkich pracowników Spółki, polisy komunikacyjne oraz Umowę Generalną Ubezpieczenia Ryzyk Budowlano-Montażowych zawartą z konsorcjum STU Ergo Hestia S.A., AXA Ubezpieczenia TUIR S.A. i TUIR Warta S.A., w ramach której Warbud S.A. ubezpiecza realizowane przez siebie budowy.

Nakłady inwestycyjne

Posiadane przez Warbud S.A. środki finansowe umożliwiają modernizację i stałe unowocześnianie zaplecza technicznego. Łączne nakłady inwestycyjne poniesione w 2019 roku wyniosły 8.248 tys. złotych i w większości dotyczyły urządzeń i maszyn wykorzystywanych bezpośrednio w działalności budowlanej oraz zmodernizowanej infrastruktury teleinformatycznej.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Spółka wykorzystuje również długoterminowe umowy leasingu, które w większości dotyczą środków transportu, maszyn i urządzeń budowlanych oraz najmu nieruchomości. Łączna wartość zobowiązań z tytułu leasingu na dzień 31.12.2019 wyniosła 42.647 tys. złotych.

Polityka jakości

Warbud SA posiada potwierdzony przez Centrum Certyfikacji Jakości certyfikat Zintegrowanego Systemu Zarządzania spełniający wymagania norm PN-EN ISO 9001:2015, PN-N-18001:2004 i PN-EN ISO 14001:2015 oraz certyfikat AQAP 2110:2016 w zakresie projektowania, wykonawstwa i remontów obiektów budownictwa ogólnego w tym medycznego, inżynierskiego, ekologicznego oraz o specjalnym znaczeniu dla obronności i bezpieczeństwa Państwa.

Podpisy Członków Zarząd Warbud S.A.

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2020 roku

1. Jerzy Werle, Prezes Zarządu

2. Monika Buraś, Członek Zarządu

3. Grzegorz Chudzik, Członek Zarządu

4. Wojciech Gerber, Członek Zarządu

5. Mirosław Józefczuk, Członek Zarządu

6. Piotr Mika, Członek Zarządu

7. Waldemar Piwek, Członek Zarządu

8. Leszek Żelaśkiewicz, Członek Zarządu