



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki
Lubelski Rynek Hurtowy Spółka Akcyjna
z siedzibą w Elizówce
w roku 2020

Elizówka, 2021 r.

SPIS TREŚCI

1. DANE WSTĘPNE	6
1.1. Informacje ogólne o spółce z uwzględnieniem wpływów, jaki na działalność Spółki i jej położenie wywarły m. in.:	6
a) ogólny stan gospodarki (np. przepisy prawa, czynniki ekologiczne itp.).....	6
b) warunki w branży, w której funkcjonuje Spółka (np. sytuacja na rynku, konkurencja itp.).....	8
c) czynniki bezpośrednio zależne od spółki (np. strategia sprzedaży, wykorzystanie możliwości produkcyjnych, strategia finansowania).....	9
1.2. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia	11
1.3. Struktura organizacyjna Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.	11
a) oddziały (zakłady) produkcji podstawowej i ich zatrudnienie.....	11
b) oddziały (wydziały) produkcji pomocniczej i ich zatrudnienie.....	11
c) schemat organizacyjny spółki z uwzględnieniem posiadanych oddziałów (zakładów, wydziałów).....	12
d) zmiany struktury organizacyjnej w ciągu roku obrotowego w poszczególnych obszarach działalności spółki.....	12
1.4. Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki	12
1.4.1. Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku w podziale na pracowników produkcyjnych i nieprodukcyjnych.....	12
1.4.2. Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury.....	13
1.4.3. Krótkie omówienie systemu wynagrodzeń obowiązującego w spółce, z podaniem średniej miesięcznej płacy brutto w badanym okresie, w tym dla poszczególnych stanowisk.....	13
1.4.4. Istotne informacje mające wpływ na sytuację kadrowo-płacową, w tym:.....	14
a) świadczenia na rzecz pracowników, szkolenia itp.....	14
b) zmiany warunków płacy.....	15
c) zwolnienia grupowe.....	15
d) spory zbiorowe.....	15
e) rozwiązanie, zawieszenie, zawarcie zakładowego lub zbiorowego układu pracy.....	15
1.5. Sytuacja majątkowa, w tym:	16
a) informacja o stanie majątku posiadanego przez Spółkę (powierzchnia ogółem, w tym grunty własne, w użytkowaniu wieczystym, inne).....	16
b) informacja dotycząca obiektów socjalno-bytowych z wyszczególnieniem sposobu zarządzania (np. umowa dzierżawy, itp.).....	16
c) zmiany w majątku spółki ze szczególnym uwzględnieniem przedmiotu zbycia, trybu, podstawy podjęcia decyzji – w ujęciu wartościowym i procentowym zmian w stosunku do aktywów spółki jak i danej pozycji bilansowej.....	16
d) informacja o majątku Spółki dzierzawionym innym podmiotom i o dzierżawie przez Spółkę majątku od innych podmiotów (powierzchnia i krótki opis).....	17
e) informacja, czy w przypadku rozporządzenia składnikami aktywów trwałych w rozumieniu ustawy o rachunkowości, zaliczonymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym wniesienie jako wkładu do spółki lub spółdzielni, jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, a także oddanie tych składników do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności prawnej, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza 5% sumy aktywów, spółka uzyskała zgodę walnego zgromadzenia/zgromadzenia wspólników.....	17
1.6. Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży, w tym:	17
a) polityka asortymentowa, stopień wykorzystania zdolności produkcyjnych, struktura wieku parku maszynowego i zmiany w tym zakresie, informacje o systemach jakości produkcji.....	17
b) rentowność brutto i netto liczona jako stosunek wyniku finansowego (brutto i netto) w danej grupie, do przychodów ze sprzedaży danej grupy wyrobów bez VAT, zgodnie z metodą GUS, w roku sprawozdawczym i poprzednim.....	19
1.7. Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych, które wystąpiły w omawianym okresie, bądź są przewidywane w dalszych latach, wraz z podaniem źródeł ich finansowania (nakłady zakończone, w toku i rozpoczęte) oraz ich struktura rzeczowa, wynikająca ze strategii spółki.	19
1.8. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego	19

1.9. Omówienie stopnia realizacji zleconych przez Walne Zgromadzenie konkretnych zadań do wykonania w spółce oraz w przypadku ich niewykonania, podanie przyczyn takiego stanu.	19
1.10. Ochrona środowiska z uwzględnieniem sankcji i opłat grożących jednostce z tego tytułu. W przypadku branży elektroenergetycznej i chemii ciężkiej należy przedstawić informacje o spełnieniu norm z zakresu ochrony środowiska, a w tym w szczególności stopień jego zanieczyszczenia, kary zapłacone z tego tytułu, wdrożone i wdrażane normy ISO, a także realizowane nakłady z tytułu niefinansowych aktywów trwałych w zakresie ochrony środowiska.	20
1.11. Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reprivatyzacyjnych zgłaszanych do majątku spółki (krótki opis wraz podaniem powierzchni i % udziału w aktywach spółki).....	21
1.12. Informacja o realizacji programu strategicznego.	21
1.13. Sprawozdanie ze stosowania dobrych praktyk, wydawanych na podstawie art. 7 ust. 3 pkt 2 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.....	21
2. DANE EKONOMICZNO-FINANSOWE.....	24
2.1. Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym za rok sprawozdawczy i poprzedni, z podaniem przyczyn ewentualnych zmian udziału poszczególnych kosztów.	24
2.2. Omówienie pkt. 2.9. i 2.10. Dodatkowych informacji i objaśnień, tj. wyszczególnienie poniesionych w ostatnim roku i planowanych na następny rok nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i na ochronę środowiska, a także omówienie kwot i charakteru poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub, które wystąpiły incydentalnie.....	24
2.3. Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę, w tym m.in. „zagrożonych”, kwestie związane z przekroczeniem limitów określonych w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. z 2020 r., poz. 122, z późn. zm.).....	24
2.4. Wykaz głównych należności.....	25
2.5. Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane, z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów.....	25
2.6. Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku.....	25
2.7. Zestawienie (sprawozdanie) kwotowe i podmiotowe z krótkim uzasadnieniem, analizą celowości oraz efektywności:	25
a. przekazanych przez Spółkę darowizn lub zawarcia innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20 000 złotych lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego.	25
b. dokonanych zwolnień z długu lub zawarcie innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50 000 zł lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, wraz z określeniem beneficjentów pomocy i informacją, czy organ nadzoru wyrażał zgodę na takie działania.	26
c. wydatków reprezentacyjnych, a także na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem.....	26
2.8. Omówienie instrumentów finansowych w zakresie:	26
a. ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest Spółka.....	26
b. przyjętych przez Spółkę celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.	27
2.9. Wyszczególnienie pomocy finansowej, łącznie z gwarancjami, otrzymanej od Skarbu Państwa oraz zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu Spółki.	27

2.10. Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi.....	27
2.11. Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez Spółkę wyników ekonomiczno-finansowych oraz w przypadku ich niewykonania podanie przyczyn takiego stanu oraz dalszych zamierzeń w tym zakresie.....	27
2.12. Przedstawienie:.....	28
a. kluczowych finansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością Spółki.	28
b. kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością Spółki oraz informacji dotyczących zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego.....	28
2.13. Informacja na temat dokonanych w ciągu roku obrotowego odpisów z zysku:	28
a. wpłaty z zysku dokonanej na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa.....	28
b. wpłaty z zysku na Fundusz Dróg Samorządowych dokonanej na podstawie ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Dróg Samorządowych.	28
2.14. Przedstawienie:.....	29
a. syntetycznej analizy ekonomiczno-finansowej podmiotów, w których Spółka posiada akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów oraz uzasadnienia zaangażowania kapitałowego w tych podmiotach.	29
b. wykazu podmiotów, w których Spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW wraz ze związłą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego.	29
3. PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI.	29
3.1. Przedstawienie kierunków rozwoju ze wskazaniem zagrożeń i ryzyka, jakie mogą wystąpić w Spółce.....	29
3.2. Opis możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat w 2021 r.....	29
3.3. Strategia Spółki na najbliższe lata uwzględniająca m. in. możliwość pozyskania rynków zbytu, przewidywaną wielkość produkcji oraz niezbędne potrzeby inwestycyjne przedstawione w formie wieloletniego planu inwestycyjnego.....	30
4. DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE I KOSZTY ICH WDROŻENIA.....	30
4.1. Omówienie stopnia realizacji programu naprawczego.....	30
4.2. Działania związane z restrukturyzacją organizacyjną, majątkową, zatrudnienia i obniżką kosztów wytwarzania, w tym m. in. informacja dotycząca tworzonych spółek:	31
a. struktura własności kapitału,.....	31
b. forma pokrycia kapitału,.....	31
c. podstawa prawna i ekonomiczna podjęcia decyzji.....	31
4.3. Restrukturyzacja finansowa (postępowanie układowe, ugodowe postępowanie bankowe).....	31
4.4. Inne działania w tym zakresie.	31
5. INFORMACJE DODATKOWE.	31
5.1. Wskaźniki finansowe i niefinansowe, a także dodatkowe wyjaśnienia do kwot wskazanych w sprawozdaniu finansowym, dane i analizy zapewniające porównywalność wyników w przypadku różnych okresów sprawozdawczych, itp.	31

5.2. Punkty sprawozdawcze, których umieszczenia w sprawozdaniu wymagał podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa	31
6. INNE WAŻNE WYDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPLYW NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SĄ PRZEWIDZIANE W DALSZYCH LATACH.31	
7. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU LUBELSKIEGO RYNKU HURTOWEGO S.A. JAKO ORGANU SPÓŁKI.....31	
7.1. Kadencja Zarządu, data powołania i skład osobowy Zarządu bieżącej kadencji.	31
7.2. Zmiany w składzie Zarządu na przestrzeni ostatniego roku obrotowego.....	32
7.3. Wewnętrzny podział zadań i pełnione funkcje przez Członków Zarządu.	32
7.4. Ustanowione i odwołane prokury.	32
7.5. Odbyte posiedzenia zarządu oraz podjęte uchwały.	32
7.6. Realizacja przez Zarząd uchwał Walnego Zgromadzenia w roku obrotowym 2020 oraz zaleceń podmiotu uprawnionego do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa, kierowanych do spółki w 2020 r.....	34
7.7. Najważniejsze działania i decyzje podjęte przez Zarząd mające wpływ na sytuację ekonomiczno-finansową i działalność Spółki.....	35
7.8. Sprawozdanie z wykonania inwestycji budowy hali handlowo-magazynowej „L”.....	38

1. Dane wstępne.

1.1. Informacje ogólne o spółce z uwzględnieniem wpływów, jaki na działalność Spółki i jej położenie wywarły m. in.:

a) ogólny stan gospodarki (np. przepisy prawa, czynniki ekologiczne itp.)

Lubelski Rynek Hurtowy S.A. leży na terenie województwa lubelskiego, w miejscowości Elizówka, gmina Niemce. Działalność Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. jest ściśle związana z jego otoczeniem, którym jest rolnictwo. Rynek w Elizówce jest częścią łańcucha dystrybucji płodów rolnych, produkowanych pośrednio lub bezpośrednio przez sektor rolny.

Lubelski Rynek Hurtowy Spółka Akcyjna w Elizówce (w momencie zawiązania Spółki: Lubelska Giełda Rolno-Ogrodnicza Spółka Akcyjna) powstał w ramach realizacji rządowego „Programu budowy sieci rynków hurtowych i giełd rolnych”.

Lubelski Rynek Hurtowy Spółka Akcyjna, z siedzibą w Elizówce 65, 21-003 Ciecierzyn, został zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Lublinie, VIII Wydział Gospodarczy, w dniu 25 września 1995 r. w Rejestrze Handlowym Dział B pod numerem 3570. W dniu 26 września 2001 r. Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000047934, który jest prowadzony przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy – Krajowy Rejestr Sądowy. Podstawą prawną działalności Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. jest statut sporządzony w formie aktu notarialnego, w dniu 18 lipca 1995 r. (z późniejszymi zmianami).

Miejscem prowadzenia działalności Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. jest Elizówka 65. Spółka nie posiada oddziałów terenowych.

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 59 015 000 zł i dzieli się na 590 150 akcji (wartość nominalna jednej akcji wynosi 100 zł). W 2020 r. wysokość kapitału zakładowego Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. nie uległa zmianie. Na koniec roku sprawozdawczego Spółka miała 560 akcjonariuszy.

W dniu 31 grudnia 2020 r. stan opłaconego kapitału Spółki wynosił 58 581 875,00 zł. Na koniec roku 2019 wysokość nieopłaconego kapitału zakładowego Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. wynosiła 433 125,00 zł. W stosunku do akcjonariuszy, którzy nie dokonali pełnych wpłat na objęte akcje (począwszy od grudnia 2011 r.), Spółka skierowała do sądów 31 pozwów o zapłatę. Na dzień 31 grudnia 2020 r. łączna nieopłacona kwota za objęte akcje, w sprawach zakończonych prawomocnym orzeczeniem sądowym, oddalającym żądanie Spółki oraz w sprawach, w których nie ma spadkobierców po zmarłych akcjonariuszach, wynosi 433 125,00 zł. W wyniku prowadzonej procedury ściągania należnych wpłat na akcje, w tym prowadzonych postępowań sądowych i egzekucyjnych, kapitał zakładowy Spółki został uzupełniony o kwotę 249 850,00 zł.

Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności:

1. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
2. Badanie rynku i opinii publicznej.
3. Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych.

4. Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.
5. Sprzedaż hurtowa zboża, nieprzetworzonego tytoniu, nasion i pasz dla zwierząt.
6. Sprzedaż hurtowa kwiatów i roślin.
7. Sprzedaż hurtowa owoców i warzyw.
8. Sprzedaż hurtowa pozostałej żywności, włączając ryby, skorupiaki i mięczaki.
9. Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych.
10. Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów.

Obszar województwa lubelskiego charakteryzuje się niską stopą urbanizacji. Województwo lubelskie zajmuje powierzchnię 25.122 km². W jego skład wchodzi 4 podregiony: bialski, chełmsko-zamojski, lubelski i puławski. Obszar ten zamieszkuje 2.108,3 tys. osób, co stanowi 5,5% ogółu mieszkańców Polski. Większa część ludności Lubelszczyzny (53,6%) to mieszkańcy wsi.

(dane: Rocznik Statystyczny Województwa Lubelskiego 2020 r.).

Lubelszczyzna jest jednym z największych i najważniejszych regionów rolniczych Polski. W 2019 r. udział województwa lubelskiego w ogólnokrajowej produkcji rolniczej wyniósł 8,8% i tym samym województwo lubelskie zajęło, pod tym względem, trzecie miejsce w kraju, po województwie mazowieckim (udział w globalnej produkcji krajowej 19,9%) i wielkopolskim (16,8%).

Region lubelski, posiadając dobre warunki glebowo-klimatyczne, jest krajowym liderem wielu upraw rolniczych i sadowniczych. W porównaniu do wyników krajowych, w 2019 r. województwo lubelskie, pod względem:

- zbioru roślin strączkowych jadalnych, zajęło pierwsze miejsce, z udziałem 33,3%,
- produkcji z krzewów i plantacji jagodowych, zajęło pierwsze miejsce, z udziałem 36,5%. W województwie lubelskim wyprodukowano 71,4% ogólnej krajowej produkcji malin i tym samym województwo znalazło się na pierwszym miejscu w kraju. Podobnie pod względem produkcji porzeczek (37,0%), agrestu (41,6%), truskawek i poziomek gruntowych (29,8%) województwo lubelskie w 2019 r. zajęło pierwsze miejsce w kraju,
- produkcji owoców z drzew, zajęło drugie miejsce, z udziałem 15,3%,
- wielkości zbiorów zbóż ogółem, zajęło drugie miejsce, z udziałem 11,3%,
- zbiorów buraka cukrowego, zajęło trzecie miejsce, z udziałem 14,6%,
- zbioru warzyw gruntowych, zajęło szóste miejsce, z udziałem 10,7%,
- produkcji ziemniaków, zajęło ósme miejsce, z udziałem 5,5%,

(dane: publikacja Urzędu Statystycznego w Lublinie „Rolnictwo w województwie lubelskim w 2019 roku”, lipiec 2020).

Bogate zaplecze czystej ekologicznie żywności sprzyja rozwojowi przemysłu spożywczego: owocowo-warzywnego, cukrowniczego, młynarskiego, mleczarskiego, mięsnego, piwowarskiego, spirytusowego i tytoniowego. Stanowi to doskonałe źródło towarów, dystrybuowanych między innymi na terenie Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w Elizówce. Lubelszczyzna to również znane zagłębie zielarskie i pszczelarskie. Lubelskie herbatki i syropy ziołowe oraz miody pitne są towarami cenionymi na rynku krajowym i rynkach zagranicznych. Z Lublina wywodzą się takie popularne marki jak: Lubella, AGRAM S.A., SM Spomlek, Zakłady Mięsne ŁUKÓW S.A., OSM Krasnystaw, Perła Browary Lubelskie S.A., Stock Polska Sp. z o.o., Herbapol - Lublin S.A., Spółdzielnia Pszczelarska APIS oraz Spółdzielnia Mleczarska Ryki.

Na terenie Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. sprzedaż owoców i warzyw oraz artykułów spożywczych, stanowi przeważającą działalność. Położenie Rynku w Elizówce, w pobliżu wschodniej granicy Unii Europejskiej, stosunkowo blisko przejścia granicznego w Terespolu-Kukurykach (z Białorusią) oraz w Dorohusku i Hrebennem (z Ukrainą), ułatwia operatorom działającym na Rynku, nawiązywanie relacji handlowych z podmiotami z Ukrainy, Białorusi, Rosji i Mołdawii.

b) warunki w branży, w której funkcjonuje Spółka (np. sytuacja na rynku, konkurencja itp.)

Rynek w Elizówce jest jedynym rynkiem hurtowym na terenie województwa lubelskiego. Najbliżej położone rynki konkurencyjne – w Radomiu i Sandomierzu – oddalone są o ok. 120 km od Elizówki. Przy braku bezpośredniej konkurencji na obszarze województwa, Rynek tym silniej korzysta z rolniczego charakteru Lubelszczyzny, której gospodarka bazuje na produkcji rolnej i w wielu dziedzinach znajduje się w krajowej czołówce, pod względem produkcji.

Konkurencja na rynku hurtowni spożywczych oraz handlu detalicznego

Udział Rynku Elizówka w handlu był realizowany przez wynajem powierzchni operatorom hurtowym i detalicznym.

W zakresie handlu detalicznego Spółka, a właściwie operatorzy detaliczni zlokalizowani na jej terenie, nie ma istotnej pozycji rynkowej. W niewielkim stopniu na rynku są realizowane zakupy przez mieszkańców miasta Lublina i najbliższych okolic. Konkurencja w tym segmencie jest ogromna, gdyż sprzedaż na rzecz odbiorców detalicznych jest zdominowana przez wielkie sieci handlowe. Konkurenci Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w obszarze obrotu artykułami, sprzedawanymi przez Najemców, to przede wszystkim inwestujące w regionie koncerny: Makro Cash & Carry (Metro Group), Eurocash Cash & Carry, Selgros (Grupa Transgourmet) oraz sklepy wielkopowierzchniowe Auchan, Leclerc, Biedronka, Lidl, Stokrotka, Kaufland i IKEA.

Zgodnie z rankingiem YouGov BrandIndex, z sierpnia 2020 r., najczęściej odwiedzanymi sieciami spożywczymi w Polsce była Biedronka i Lidl. Kolejne miejsca w tym rankingu zajmowały: Żabka, Kaufland, Auchan, Carrefour i Tesco.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Biedronka-na-czele-choc-traci-najwiecej-Ranking-sklepow-spozywczych-w-Polsce-7957311.html>.

Wzrost znaczenia tych placówek stanowi niebezpieczeństwo dla funkcjonowania podmiotów handlowych, działających na terenie Rynku Elizówka. Sieci handlowe swoimi cenami, działaniami promocyjnymi oraz programami lojalnościowymi przejmują rzesze klientów i doprowadzają do upadku wielu tysięcy drobnych placówek handlowych, pomijając ogniwo zaopatrzenia, jakim jest rynek hurtowy.

Konkurencja na rynku wynajmu powierzchni

Na mapie Polski Lublin wymieniany jest jako jedna z najbardziej perspektywicznych lokalizacji dla nowych inwestycji magazynowych, produkcyjnych i biurowych. Jest to związane z poprawiającą się z roku na rok dostępnością komunikacyjną Lublina. W odległości 10 km od centrum miasta powstał Port lotniczy Lublin. W bezpośrednim sąsiedztwie lotniska powstała północna obwodnica Lublina, będąca częścią dróg ekspresowych S12, S17 oraz S19. Przebudowane zostały również niektóre drogi wewnętrzne. Bardzo atrakcyjne są też tereny włączone do Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec Podstrefa Lublin. Na tych nieruchomościach, przedsiębiorcy mogą liczyć na zwolnienie z podatku dochodowego na poziomie 50%, z możliwością zwiększenia poziomu pomocy do 60% dla średnich firm i 70% dla małych przedsiębiorstw.

W zakresie wynajmu powierzchni magazynowych (magazynowo-biurowych), dostosowanych do potrzeb klientów, największe zagrożenie dla Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. stanowi oferta centrów, zlokalizowanych na terenie Lublina, w pobliżu tras szybkiego ruchu i Portu lotniczego Lublin, tj.:

- **Magazyn Centrum Logistyczne Mełgiewska** - park logistyczny składający się z trzech niezależnych obiektów magazynowo – biurowych o łącznej powierzchni 17.900 m². Dwie budowle to magazyn cross-dock, trzeci obiekt to hala magazynowa z 3-kondygnacyjnym biurowcem (klasa A).
- **Goodman Lublin Logistics Centre** - hale magazynowe zlokalizowane w okolicy ul. Mełgiewskiej. Całkowita powierzchnia magazynowa Goodman Lublin Logistics Centre wynosi 50.000 m².
- **Lubelskie Centrum Logistyczne Go East** - obiekt zlokalizowany jest przy ul. Do Dysa, jego całkowita powierzchnia magazynowa wynosi 8.800 m².
- **Centrum Logistyczne Vetterów** - obiekt zlokalizowany jest przy ul. Vetterów, jego całkowita powierzchnia magazynowa wynosi 6.500 m².
- **MLP Lublin** - Park MLP Lublin składa się z kilku obiektów o łącznej powierzchni ok. 46 000 m². Park mieści się przy ul. Plewińskiego.
- **Panattoni Park Lublin** - nowoczesny kompleks magazynowo-produkcyjny, który znajduje się przy ul. Franczaka „Lalka”. Park składa się z 4 obiektów o łącznej powierzchni ok. 70 000 m² (klasa A).
- **Raben Logistics Polska** - obiekt zlokalizowany jest przy ul. Metalurgicznej, o całkowitej powierzchni magazynowej 12.500 m².

Ostatnie lata to również dynamiczna ekspansja nowoczesnych powierzchni biurowych w naszym mieście. Lublin jest ósmym pod względem podaży rynkiem biurowym w Polsce oraz największym zagłębieniem nowoczesnych biur we wschodniej Polsce. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w sierpniu 2019 roku wyniosły 207 874 m².

Jedne z pierwszych nowoczesnych biurowców w mieście to budynki przy ul. Zana 39 i 39a, znane jako Centrum Zana I i II (z odpowiednio 2001 i 2005 r.), które oferują najemcom blisko 10 tys. m² powierzchni biurowej. W latach 2011 i 2013 na lubelski rynek trafiło odpowiednio 17 tys. m² i ponad 30 tys. m². Podaż tą tworzyły m.in. takie projekty jak Gray Office Park A i Związkowa Centre w 2011 r. oraz Nord Office Park B&C, JPBC Business Center czy TBV Office Center ukończone w 2013 r. Kolejnym znaczącym rokiem pod kątem podaży był 2017 r., w którym deweloperzy dostarczyli na rynek ponad 31 000 m², w tym największy jak dotąd biurowiec pod względem oferowanej powierzchni na wynajem – CZ Office Center A (20 900 m²). Blisko 30 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej zasililo lubelski rynek również w roku 2018 r., a największe projekty oddane wówczas do użytkowania to obiekt Spokojna 2 oraz CZ Office Park C. Aktualnie w budowie znajduje się blisko 40 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Główne projekty będące w trakcie realizacji i w przygotowaniu to CZ Office Park 3U (15 tys. m²), Wojciechowska 9A (6 700 m²) czy G7 (16 tys. m²).

(dane: publikacja Urzędu Miasta Lublin „Rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w Lublinie”, sierpień 2019)

c) czynniki bezpośrednio zależne od spółki (np. strategia sprzedaży, wykorzystanie możliwości produkcyjnych, strategia finansowania)

W 2020 r. Lubelski Rynek Hurtowy S.A. podejmował działania skierowane na: podniesienie atrakcyjności oferowanych najemcom i innym użytkownikom rynku powierzchni; dostosowanie warunków

najmu do aktualnych wymagań oraz potrzeb klienta (podwyższenie standardów, wprowadzenie nowych funkcji, elastyczna polityka cenowa); wyposażenie infrastruktury rynku w nowe technologie; rozbudowę rynku w celu zwiększenia powierzchni najmu.

Powyższe zadania zostały zdefiniowane w planie rzeczowo-finansowym Spółki na 2020 r. jako następujące cele:

1. Maksymalizacja przychodów z działalności Spółki przez wykorzystanie istniejących zasobów Spółki – osiągnięcie wskaźnika średniej miesięcznej wynajętej powierzchni w wysokości 29 250 m² (wykorzystanie posiadanej powierzchni w 99 %).
2. Modernizacja oraz odtworzenie istniejącej infrastruktury technicznej Rynku Elizówka.
3. Realizacja inwestycji pn. Hala Magazynowa „L” - zakończenie prac budowlanych i przyjęcie budynku do użytkowania.
4. Zastosowanie nowoczesnych technologii w zakresie energetyki odnawialnej w celu redukcji kosztów poprzez realizację inwestycji budowy elektrowni fotowoltaicznej na dachu hali K.

Cele określone w punktach 1 - 3 powyżej zostały w pełni zrealizowane. Główne i najtrudniejsze, ze względu na koszty i prawidłową organizację, zadanie Spółki dotyczące zakończenia prac budowlanych i przyjęcia do użytkowania hali magazynowej „L” zostało zrealizowane zgodnie z harmonogramem w lipcu ur. Stosownie do założeń w 2020 r. Spółka przekroczyła zakładany na ten okres średni poziom wykorzystania powierzchni, który wyniósł 29 434,91 m² (wskaźnik wykorzystania posiadanej powierzchni wyniósł 99%) oraz realizowała działania modernizacyjno-odtworzeniowe, tj. wykonanie adaptacji części powierzchni budynku administracyjnego na pomieszczenia biurowe. Dodatkowo Spółka przeprowadziła postępowanie, którego przedmiotem było zlecenie wykonania programu funkcjonalno-użytkowego hali kwiatowej B2 na terenie Rynku. W 2020 r. zostały również przeprowadzone, wymagane prawem, okresowe przeglądy i kontrole budynków, obiektów i urządzeń Spółki. Ze względu na wprowadzone, w marcu 2020 r., ograniczenia gospodarcze wywołane epidemią koronawirusa SARS-CoV-2, budowa elektrowni fotowoltaicznej na dachu hali K nie była przez Spółkę realizowana.

Fakt istnienia silnej konkurencji oraz wzrost znaczenia centrów logistycznych w najbliższym otoczeniu, wpływa na rodzaj i zakres działań marketingowych Spółki.

Nadrzędnymi celami tych działań w 2020 r. były odbudowa pozycji LRH S.A. na lokalnym rynku oraz wzrost ilości i częstotliwości wizyt klientów.

Po przeprowadzeniu analizy potrzeb w zakresie marketingu i PR Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w roku sprawozdawczym realizowano działania marketingowe w zakresie:

- budowy świadomości istnienia Rynku Elizówka i jego oferty,
- zmiany postrzegania Rynku z negatywnego na pozytywny,
- zainteresowania potencjalnych klientów zakupami na Rynku Elizówka,
- odbudowy relacji wewnętrznych z dotychczasowymi najemcami przez gromadzenie wiedzy o ich działalności i ofercie, a także o ich odbiorcach.

Z uwagi na stan pandemii COVID-19, w 2020 r., aktywność marketingowa oraz kanały przekazu uległy znaczącej zmianie. Działania skupiono na założeniach priorytetowych z punktu widzenia Rynku Elizówka. Spółka realizowała intensywnie e-marketing (wizytówki w serwisach internetowych, aktywne prowadzenie serwisu www.elizowka.pl, aktualizacja i monitoring strony na Facebooku). Kontynuowano promocję produktów

lokalnych i ekologicznych, zorganizowano w zmienionej formie plebiscyt Hurtownia Przyjazna Klientowi oraz wielkanocne warsztaty florystyczne, które zostały zrealizowane jeszcze przed ogłoszeniem stanu epidemii. Wszystkie podejmowane działania były dostosowane do obowiązujących wymogów bezpieczeństwa i zgodne z obowiązującymi przepisami.

Wśród działań priorytetowych realizowano:

- promocję Produktu Polskiego oraz produktów z Rynku Elizówka,
- promocję dostępnych powierzchni, głównie magazynowych oraz biurowych, zgodnie z programem „Jedno miejsce – wiele możliwości”,
- program promujący zdrowe odżywianie wśród dzieci i młodzieży „Owoce i warzywa 5xdziennie”,
- kampanię informacyjną skupiającą się na potrzebie selektywnej zbiórki odpadów z Rynku Elizówka,
- kampanię informacyjną dotyczącą aktualnych obostrzeń w związku z ogłoszonym stanem pandemii COVID-19; kolportaż materiałów informacyjnych dotyczących zasad bezpieczeństwa na terenie Rynku Elizówka; podtrzymywanie świadomości wśród potencjalnych klientów Rynku Elizówka jako miejsca bezpiecznego podczas zakupów.

1.2. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia.

W 2020 r. Spółka nie nabyła oraz nie zbyła akcji własnych.

1.3. Struktura organizacyjna Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.

a) oddziały (zakłady) produkcji podstawowej i ich zatrudnienie

Miejscem prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A., związanej z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, jest miejscowość Elizówka, położona w gminie Niemce w województwie lubelskim.

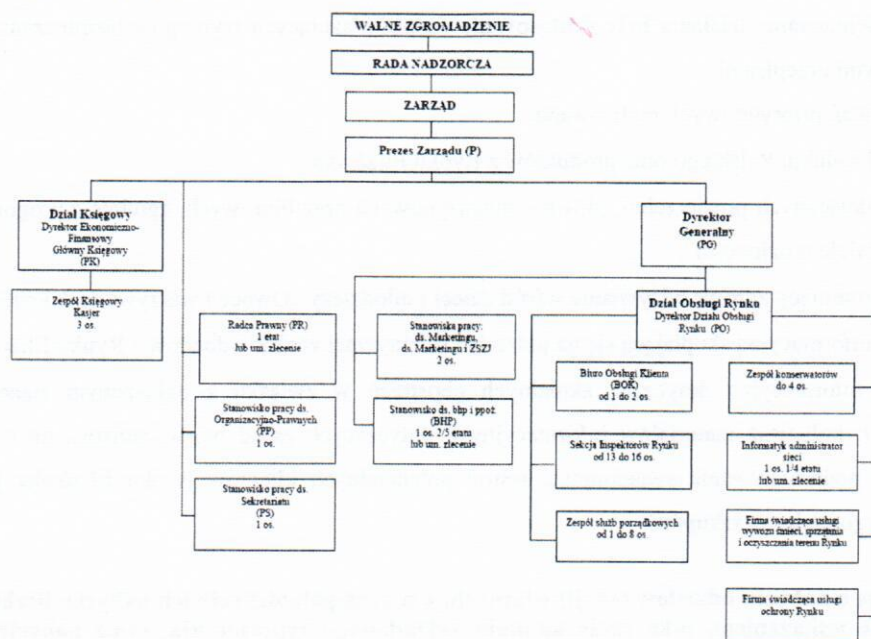
W siedzibie Spółki są skoncentrowane wszystkie kluczowe dla istnienia przedsiębiorstwa składniki materialne i niematerialne, które obejmują majątek ruchomy i nieruchomy oraz rozwiązania organizacyjne. Lubelski Rynek Hurtowy S.A. nie ma oddziałów zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym.

b) oddziały (wydziały) produkcji pomocniczej i ich zatrudnienie

Spółka nie ma wyodrębnionych oddziałów działalności pomocniczej.

c) schemat organizacyjny spółki z uwzględnieniem posiadanych oddziałów (zakładów, wydziałów)

Schemat organizacyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2020 r.:



d) zmiany struktury organizacyjnej w ciągu roku obrotowego w poszczególnych obszarach działalności spółki

W roku sprawozdawczym zmiany w strukturze organizacyjnej Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. zostały wprowadzone uchwałą Zarządu nr 35/2020, z 24 sierpnia 2020 r.

Zgodnie z ww. uchwałą zmiany obejmowały wprowadzenie do struktury wewnętrznej stanowiska Dyrektora Generalnego. Nowa struktura zaczęła obowiązywać od 1 września ur. Do obowiązków Dyrektora Generalnego należy m.in. realizacja zadań statutowych Spółki w tym współtworzenie jej strategii, przygotowywanie planów inwestycyjnych, projektów odnoszących się do kierunku rozwoju nowych produktów i usług Spółki oraz jej działań marketingowych.

Zmieniony Regulamin Organizacyjny Spółki oraz nowa struktura organizacyjna, zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, uchwałą nr 17/2020 r., z dnia 28 sierpnia 2020 r.

1.4. Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki.

1.4.1. Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku w podziale na pracowników produkcyjnych i nieprodukcyjnych.

Średnia liczba osób zatrudnionych w Spółce w roku 2020, w przeliczeniu na etaty, wyniosła 34. Na koniec 2020 r. liczba zatrudnionych pracowników wynosiła 33 osoby: 17 kobiet i 16 mężczyzn.

Średnie miesięczne zatrudnienie w 2020 r., wynikające z zawartych umów o pracę, w poszczególnych strukturach organizacyjnych Spółki było następujące:

- Dział Księgowy (PK) – 2,96
- Dział Obsługi Rynku (PO) – 28,04, w tym:
 - ✓ kierownictwo i pracownicy obsługi klienta – 4,33
 - ✓ pracownicy marketingu – 1,67

- ✓ inspektorzy rynku – 12,00
- ✓ pracownicy techniczni – 4,00
- ✓ pracownicy służby porządkowej – 6,04
- Samodzielne stanowiska pracy w biurze Spółki - 3,00

1.4.2. Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury.

W 2020 r. przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury, wynikały bezpośrednio ze zmiany Regulaminu Organizacyjnego Przedsiębiorstwa Spółki Lubelski Rynek Hurtowy Spółka Akcyjna w Elizówce (punkt 1.3. litera d niniejszego sprawozdania). Regulamin, ustalony uchwałą Zarządu w sierpniu 2020 r. wprowadził do struktury organizacyjnej Spółki stanowisko Dyrektora Generalnego. Bezpośrednim nadzorem Dyrektora Generalnego zostały objęte: Dział Obsługi Rynku, stanowiska pracy do spraw marketingu oraz stanowisko do spraw bhp i ppoż.

1.4.3. Krótkie omówienie systemu wynagrodzeń obowiązującego w spółce, z podaniem średniej miesięcznej płacy brutto w badanym okresie, w tym dla poszczególnych stanowisk.

System wynagrodzeń w Lubelskim Rynku Hurtowym S.A. został określony w Regulaminie Wynagradzania, przyjętym przez Zarząd Spółki uchwałą nr 68/2019 z 17 grudnia 2019 r.

Wszyscy pracownicy Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. są wynagradzani w oparciu o stawkę miesięczną. W roku 2020 średnie miesięczne wynagrodzenie w Spółce, bez Zarządu (wynagrodzenie Zarządu wynika z umowy cywilnej o świadczenie usług w zakresie zarządzania), wynosiło 5 019,46 zł brutto. Oprócz płacy zasadniczej pracownicy Spółki otrzymują kwartalną premię uznaniową, wynoszącą do 25% wynagrodzenia zasadniczego, pomniejszonego proporcjonalnie o czas niezdolności do pracy z powodu choroby i macierzyństwa.

Poniższa tabela przedstawia średnią miesięczną płacę brutto w 2020 r. pracowników Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.

Lp.	Stanowisko	Średnia miesięczna płaca brutto w zł
1	Dyrektor	11 011,75
2	Główny Specjalista	5 905,97
3	Główny Inspektor	5 087,41
4	Inspektor	4 488,33
5	Młodszy Inspektor	3 749,67
6	Specjalista	4 695,90
7	Konserwator	4 439,50
8	Referent	3 525,35
9	Służby porządkowe	3 378,60

Systemy wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej w Lubelskim Rynku Hurtowy S.A. są ukształtowane zgodnie z zasadami określonymi w uchwałach Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 29 grudnia 2016 r. (zmienionymi przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 7 listopada 2019 r.). Wyżej wymienione systemy zostały wprowadzone na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2020 poz. 1907).

Zasady kształtowania wynagrodzenia Członka Zarządu (Prezesa Zarządu):

Wynagrodzenie całkowite Członka Zarządu (Prezesa Zarządu) Spółki składa się z części stałej, która może wynosić od 2 (dwóch) do 4 (czterech) - krotności „postawy wymiaru”, w rozumieniu art. 1 ust. 3 pkt. 11 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami,

z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących aktów prawnych o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej, jeżeli akty te mają wpływ na wysokość „podstawy wymiaru”, oraz z części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki. Wynagrodzenie zmienne jest uzależnione od poziomu realizacji celów zarządczych i nie może przekroczyć 50% wynagrodzenia stałego w poprzednim roku obrotowym, dla którego dokonywane jest obliczenie wysokości przysługującego Wynagrodzenia Zmiennego.

Zasady kształtowania wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej:

Miesięczne Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej Spółki zostało ustalone w wysokości 0,75 - krotności „postawy wymiaru”, w rozumieniu art. 1 ust. 3 pkt. 11 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących aktów prawnych o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej, jeżeli akty te mają wpływ na wysokość „podstawy wymiaru”. Dla prezydium Rady Nadzorczej ww. wysokość miesięcznego wynagrodzenia została podwyższona o:

- 10% dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- 5% dla Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- 5% dla Sekretarza Rady Nadzorczej.

1.4.4. Istotne informacje mające wpływ na sytuację kadrowo-płacową, w tym:

a) świadczenia na rzecz pracowników, szkolenia itp.

Pracownicy Spółki mają prawo do:

- świadczenia pieniężnego, związanego z korzystaniem przez pracownika w danym roku kalendarzowym z urlopu wypoczynkowego w wymiarze kolejnych 14 dni kalendarzowych, w wysokości wynikającej z art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1352, z późn. zm.),
- gratyfikacji jubileuszowej, która przyznawana jest po raz pierwszy po przepracowaniu 15 lat, a następnie jest wypłacana po każdym kolejnych 5 latach pracy. W 2020 r. Spółka wypłaciła pięciu pracownikom nagrody jubileuszowe, w tym: dwie po 15 latach pracy (w wysokości 100% wynagrodzenia zasadniczego pracownika), jedną po 20 latach pracy (w wysokości 150% wynagrodzenia zasadniczego pracownika), jedną po 25 latach pracy (w wysokości 200% wynagrodzenia zasadniczego pracownika), jedną po 30 latach pracy (w wysokości 250% wynagrodzenia zasadniczego pracownika),
- otrzymania świadczenia pieniężnego w kwocie 3 000,00 zł brutto, w przypadku urodzenia się pracownikowi dziecka w okresie zatrudnienia. W 2020 r. trzech pracowników Spółki otrzymało świadczenie pieniężne w związku z urodzeniem się dziecka,
- udziału w programach: opieki medycznej i sportowym. Świadczenia medyczne, na rzecz pracowników Spółki, realizuje Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie SA Grupowe Ubezpieczenia na Życie i Zdrowie Opieka Medyczna S. Program sportowy jest prowadzony przez BENEFIT SYSTEMS S.A. Przystąpienie do powyższych programów przez pracownika jest dobrowolne. Z tytułu udziału w programie pracownik nabywa prawo do nieodpłatnego korzystania z zajęć sportowych oraz usług medycznych, w wybranych placówkach (koszty

korzystania z programu są pokrywane przez pracodawcę). Udział w programie powoduje powstanie po stronie pracownika przychodu, co oznacza, że z wynagrodzenia pracownika, comiesięcznie, są potrącane składki na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne oraz podatek dochodowy.

Podnoszenie kwalifikacji zawodowych, szkolenia

Lubelski Rynek Hurtowy S.A. ułatwia pracownikom podnoszenie kwalifikacji zawodowych, dofinansowując 75% kosztów czesnego, podjętych przez nich studiów podyplomowych (uchwała Zarządu nr 43/2012, z dnia 19 października 2012 r.). W roku sprawozdawczym pracownicy Spółki nie korzystali z tej formy dofinansowania nauki.

W 2020 r. pracownicy Spółki brali udział w następujących szkoleniach:

- Komunikacja interpersonalna – rozwój IE – 4 pracowników.
- MS Excel na poziomie średnim i zaawansowanym – 5 pracowników.
- Baza Danych Odpadowych – 1 pracownik.
- Wymagania ISO 22000:2018 – 1 pracownik.
- Ewidencja Odpadowa i sprawozdanie roczne o odpadach za pośrednictwem platformy BDO – 1 pracownik.
- BDO ewidencja i sprawozdawczość – 1 pracownik.
- VAT 2020/2021 – 2 pracowników.
- Podatek dochodowy od osób prawnych 2020/2021 – 2 pracowników.
- Podatek dochodowy od osób fizycznych dla płatników w 2020/2021 – 2 pracowników.

Nadto pracownicy techniczni (4 osoby), przeszli na koszt Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. egzaminy kwalifikacyjne dla osób zajmujących się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci energetycznych.

W zakresie szkoleń wewnętrznych, pracownicy Spółki na bieżąco byli szkoleni z zagadnień dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz Zintegrowanego Systemu Zarządzania Jakością.

b) zmiany warunków płacy

Generalne zasady dotyczące warunków płacy osób zatrudnionych w Lubelskim Rynku Hurtowym S.A. są określone w Regulaminie Wynagradzania (patrz pkt. 1.4.3.). Zmiany wysokości zarobków poszczególnych pracowników, które miały miejsce w roku sprawozdawczym były zgodne z postanowieniami Regulaminu Wynagradzania.

c) zwolnienia grupowe

W 2020 r. w Spółce nie wystąpiły zwolnienia grupowe.

d) spory zbiorowe

W 2020 r. w Spółce nie wystąpiły spory zbiorowe.

e) rozwiązanie, zawieszenie, zawarcie zakładowego lub zbiorowego układu pracy

W 2020 r. w Spółce nie nastąpiło rozwiązanie, zawieszenie, zawarcie zakładowego lub zbiorowego układu pracy.

1.5. Sytuacja majątkowa, w tym:

a) informacja o stanie majątku posiadanego przez Spółkę (powierzchnia ogółem, w tym grunty własne, w użytkowaniu wieczystym, inne)

W roku sprawozdawczym Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania o łącznej powierzchni 47,2176 ha, położonych w miejscowości Elizówka koło Lublina.

Zabudowany teren Rynku Elizówka, zajmuje ok. 22 ha z czego ok. 4,8 ha stanowią obiekty pod dachem (wraz z wiatami i zadaszeniem bramy głównej), a 14 ha to drogi i parkingi. Część gruntów Spółki o powierzchni 9 ha stanowi strefę serwisową i jest klasyfikowana bilansowo jako inwestycje w nieruchomości. Strefę serwisową tworzą działki przylegające do drogi krajowej nr 19. Są one zapleczem do dalszego rozwoju Rynku. Obecnie 7 ha strefy serwisowej jest dzierżawiona przez rolników. Pozostałe grunty Spółki o powierzchni ok. 16,2 ha obejmują m. in. zbiorniki wody opadowej - 3 ha oraz pozostałe grunty - ok. 12,7 ha. W sumie Spółka posiada 12 ha gruntów, które mogą być przeznaczone pod dalszą rozbudowę Rynku.

Na terenie Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. znajdują się następujące obiekty:

- a. budynek administracyjny - A (powierzchnia zabudowy: 996,08 m²),
- b. hala kwiatowa - B (powierzchnia zabudowy: 4117,16 m²), B1 (powierzchnia zabudowy: 2666,89 m²),
- c. hala do handlu owocami i warzywami - C (powierzchnia zabudowy: 3535,11 m²),
- d. hala o charakterze ogólnospożywczym - D (powierzchnia zabudowy: 3535,11 m²),
- e. hala do handlu owocami i warzywami - E (powierzchnia zabudowy: 5167,50 m²),
- f. hala o charakterze ogólnospożywczym - F (powierzchnia zabudowy: 5167,50 m²),
- g. hala handlu hurtowego - G (powierzchnia zabudowy: 3668,43 m²),
- h. hala handlu hurtowego - H (powierzchnia zabudowy: 4553,64 m²),
- i. budynek techniczny - I (powierzchnia zabudowy: 777,63 m²),
- j. budynek (magazyn) - J (powierzchnia projektowa: 284,73 m²),
- k. hala handlu hurtowego - K (powierzchnia zabudowy: 3773,64 m²),
- l. hala handlu hurtowego - L (powierzchnia zabudowy: 4706,98 m²),
- m. budynek socjalny na wiatkach - (powierzchnia zabudowy: 250,83 m²),
- n. zadaszenia producenckie (powierzchnia zabudowy: 4194 m², 228 stanowisk do sprzedaży z samochodów),
- o. zadaszenie bramy głównej (powierzchnia zabudowy: 678,75 m²).

Rynek w Elizówce posiada bezkolizyjną sieć dróg dojazdowych oraz wewnętrznych, które są połączone z drogą krajową S-19.

b) informacja dotycząca obiektów socjalno-bytowych z wyszczególnieniem sposobu zarządzania (np. umowa dzierżawy, itp.)

Budynki i budowle, które znajdują się w posiadaniu Spółki zostały wyszczególnione w punkcie a) powyżej. Lubelski Rynek Hurtowy S.A. nie posiada obiektów socjalno-bytowych.

c) zmiany w majątku spółki ze szczególnym uwzględnieniem przedmiotu zbycia, trybu, podstawy podjęcia decyzji - w ujęciu wartościowym i procentowym zmian w stosunku do aktywów spółki jak i danej pozycji bilansowej

W 2020 r. Lubelski Rynek Hurtowy S.A. dokonał zbycia następujących składników majątkowych:

- środki transportu – wartość bilansowa 0,00 zł,

- wyposażenia – wartość bilansowa 0,00 zł.

d) informacja o majątku Spółki dzierżawionym innym podmiotom i o dzierżawie przez Spółkę majątku od innych podmiotów (powierzchnia i krótki opis)

W 2020 r. Lubelski Rynek Hurtowy S.A. dzierżawił:

- grunt o powierzchni 6,7993 ha, który jest położony w miejscowości kol. Elizówka, gmina Niemce. Nieruchomość jest dzierżawiona od lutego 2020 r. na cele rolnicze,
- powierzchnię pod 2 maszty telefonii komórkowej.

e) informacja, czy w przypadku rozporządzenia składnikami aktywów trwałych w rozumieniu ustawy o rachunkowości, zaliczonymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym wniesienie jako wkładu do spółki lub spółdzielni, jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, a także oddanie tych składników do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności prawnej, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza 5% sumy aktywów, spółka uzyskała zgodę walnego zgromadzenia/zgromadzenia wspólników.

W dniu 27 lipca 2020 r., Lubelski Rynek Hurtowy S.A. przekazał do użytkowania nowy budynek hali handlowo-magazynowej „L” wraz z infrastrukturą towarzyszącą, firmie Solinea Spółce z o.o. Spółce komandytowej z siedzibą w Elizówce. Tym samym Spółka zrealizowała obowiązek wynikający z treści warunkowej umowy najmu z dnia 24 lipca 2018 r., którą strony zawarły przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego budowy hali „L”. Obiekt nowej hali został oddany w najem na czas określony - 10 lat liczonych od daty przekazania przedmiotu najmu najemcy. Wartość ww. umowy przekracza 5% sumy aktywów Spółki, w związku z tym jej zawarcie zostało poprzedzone uzyskaniem przez Zarząd pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, która została wyrażona w uchwale nr 22/2018, z dnia 2 lipca 2018 r. oraz uzyskaniem zgody Walnego Zgromadzenia, która została udzielona w uchwale nr 2/2018, z dnia 16 lipca 2018 r.

1.6. Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży, w tym:

a) polityka asortymentowa, stopień wykorzystania zdolności produkcyjnych, struktura wieku parku maszynowego i zmiany w tym zakresie, informacje o systemach jakości produkcji

W ujęciu rodzajowym działalność gospodarcza Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w 2020 r. dotyczyła:

1. Najmu powierzchni w halach.
2. Pobierania opłat na bramie wjazdowej.
3. Refakturowania usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne najemcom Spółki.
4. Giełdy samochodowej, odbywającej się w każdą niedzielę.
5. Najmu powierzchni pod reklamy na terenie należącym do Spółki.
6. Najmu powierzchni pod automaty do napojów.
7. Najmu powierzchni pod 2 maszty telefonii komórkowej.
8. Pobierania opłat za parkowanie pojazdów poza godzinami pracy Rynku.
9. Dzierżawy powierzchni.
10. Dzierżawy terenu przeznaczonego pod place manewrowe dla szkół nauki jazdy.
11. Sprzedaży art. rolno-spożywczych.

Działalność podstawowa - najem i usługi towarzyszące (punkty 1-10 powyżej)

W 2020 r. średnia wynajęta powierzchnia wyniosła 29 434,91 m². Wskaźnik wynajmu posiadanej powierzchni wyniósł 99%.

W analizowanym okresie na Rynek wjechało 327 103 klientów kupujących (tj. o 5% mniej niż w 2019 r.) oraz 51 155 samochodów w celu sprzedaży owoców i warzyw (tj. o 6% mniej niż w 2019 r.).

Poza wyżej wymienionymi wjazdami, na niedzielną giełdę samochodową w roku 2020 wjechało:

- 1) 770 samochodów osobowych z przeznaczeniem na sprzedaż,
- 2) 32 samochody ciężarowe z przeznaczeniem na sprzedaż,
- 3) 9 729 samochodów w celu sprzedaży części samochodowych,
- 4) 37 665 samochody, które skorzystały z parkingów na Rynku.

W okresie sprawozdawczym na terenie Rynku działały następujące instytucje, które zapewniały kompleksową obsługę producentów rolnych w jednym miejscu:

- Oddział Regionalny i Biuro Powiatowe ARiMR,
- Lubelski Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Końskowoli - Biuro Powiatowe,
- Oddział Urzędu Poczty Polskiej,
- Przedsiębiorstwa świadczące usługi dla rolników, np.: pomoc w wypełnianiu wniosków o dopłaty unijne i inne.

Zintegrowany System Zarządzania Jakością

Lubelski Rynek Hurtowy S.A. posiada wdrożony i certyfikowany System Zarządzania Bezpieczeństwem Żywności oraz System Zarządzania Jakością. Sprawnie funkcjonujący system jakości, w oparciu o normę ISO 9001:2015 jest skutecznym narzędziem, powodującym umocnienie pozycji firmy na rynku, poprzez normalizację zasad postępowania przy realizacji usług, określonych w zakresie certyfikacji. Natomiast wdrożenie Systemu Zarządzania Bezpieczeństwem Żywności w obrocie wyrobami rolno-spożywczymi pomaga firmom, prowadzącym działalność na Rynku w Elizówce, eliminować czynniki ryzyka, związane z obrotem żywnością i dbać o to, aby produkty żywnościowe były bezpieczne dla konsumentów.

Utrzymanie efektywnych systemów ISO 22000:2018 i ISO 9001:2015 buduje wizerunek Spółki i funkcjonujących na jej terenie operatorów, jako podmiotów profesjonalnych i przyjaznych dla Klienta.

W dniach 4-6 sierpnia 2020 r. przedstawiciel jednostki certyfikującej DNV GL - Business Assurance przeprowadził na Rynku, z pozytywnym skutkiem, audyt kontrolny zintegrowanego systemu ISO 9001:2015 oraz audyt recertyfikacyjny ISO 22000:2005 z transferem na zaktualizowaną normę ISO 22000:2018. Audyt był prowadzony w oparciu o nowe wydanie normy ISO 9001:2015 oraz ISO 22000:2018, którą zaktualizowano tak, by jak najlepiej uwzględniała potrzeby przedsiębiorstw i najwyższe standardy międzynarodowe. Weryfikacja systemu została przeprowadzona w komórkach organizacyjnych Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. oraz u Operatorów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na podmiotach produkujących żywność i wprowadzających ją do obrotu ciąży obowiązek posiadania Planu Nadzoru nad Zagrożeniami. Lubelski Rynek Hurtowy S.A., w ramach zawartych umów najmu, oferuje swoim najemcom możliwość wdrożenia powyższego systemu, na zasadzie licencji. Uzyskany przez najemcę podcertyfikat ISO 22000:2018-LRH S.A. zapewnia odpowiedni poziom bezpieczeństwa żywności.

Obecnie podcertyfikat ISO 22000:2018-LRH S.A. posiada 30 firm, prowadzących działalność na terenie Rynku Elizówka, które oferują produkty takie jak: mięso, ryby, jaja, nabiał, owoce – warzywa, artykuły spożywcze.

b) rentowność brutto i netto liczona jako stosunek wyniku finansowego (brutto i netto) w danej grupie, do przychodów ze sprzedaży danej grupy wyrobów bez VAT, zgodnie z metodą GUS, w roku sprawozdawczym i poprzednim

W tabeli przedstawiono wskaźniki rentowności sprzedaży. W 2020 r. głównym przedmiotem działalności Spółki był najem powierzchni. Wzrost wskaźników rentowności wynika z zakończenia w 2019 r. nierentownej działalności produkcyjnej. Z końcem września 2019 r. Lubelski Rynek Hurtowy S.A. zakończył działalność produkcyjną w dzierżawionych zakładach należących do LUBSAD Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej. W 2020 r. Spółka zajmowała się sprzedażą zgromadzonych w ramach ww. działalności zapasów.

Wyszczególnienie	Sposób liczenia	2019	2020
Rentowność brutto	zysk brutto	1,49%	3,44%
	Przychód netto ze sprzedaży		
Rentowność netto	zysk netto	1,00%	2,59%
	przychód netto ze sprzedaży		

1.7. Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych, które wystąpiły w omawianym okresie, bądź są przewidywane w dalszych latach, wraz z podaniem źródeł ich finansowania (nakłady zakończone, w toku i rozpoczęte) oraz ich struktura rzeczowa, wynikająca ze strategii spółki.

Rzeczowe aktywa trwałe, o znaczącej wartości, nabyte przez Spółkę w 2020 r. to:

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej o wartości początkowej 16 686 388,60 zł. Główną pozycję stanowi hala handlu hurtowego „L” o powierzchni zabudowy 4 706,98 m² i całkowitej powierzchni użytkowej 5 164,11 m² (główna inwestycja realizowana przez Spółkę w latach 2018 – 2020), wartość początkowa inwestycji wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyniosła 14 683 658,60 zł,
- urządzenia techniczne i maszyny o wartości początkowej 26 412,30 zł,
- środki transportu o wartości początkowej 5 000,00 zł,
- inne środki trwałe – wartość początkowa 16 217,10 zł.

Poza kosztami realizacji inwestycji hali handlowo-magazynowej „L”, które w 46% zostały sfinansowane kredytem, zakup wyżej wymienionych aktywów nastąpił ze środków własnych Spółki.

1.8. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego.

Wyżej wymieniona działalność nie dotyczy Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.

1.9. Omówienie stopnia realizacji zleconych przez Walne Zgromadzenie konkretnych zadań do wykonania w spółce oraz w przypadku ich niewykonania, podanie przyczyn takiego stanu.

Uchwałą nr 3 z dnia 7 listopada 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. wyraziło zgodę na realizację przez Spółkę inwestycji budowy hali handlowo-magazynowej „L” za kwotę nie wyższą niż 14 720 000,00 złotych.

Zgodnie z powyższą uchwałą Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zobowiązało Zarząd Spółki do:

- przekazywania Radzie Nadzorczej miesięcznych raportów z realizacji ww. inwestycji w zakresie jej aktualnego etapu oraz wykonania przyjętego harmonogramu prac i wyjaśnienia przyczyn ewentualnych opóźnień, wysokości dotychczasowych nakładów inwestycyjnych i planowanych jeszcze do poniesienia. W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości przekroczenia przewidzianej kwoty inwestycji oraz istotnego opóźnienia w realizacji inwestycji Zarząd Spółki został zobowiązany do złożenia Radzie Nadzorczej pisemnej informacji w tej sprawie, niezależnie od wskazanych powyżej miesięcznych raportów.
- złożenia akcjonariuszom sprawozdania z wykonania uchwały wraz z opinią Rady Nadzorczej.

Budowa hali „L” rozpoczęła się 12 listopada 2019 r. W tym dniu nastąpiło podpisanie umowy z generalnym wykonawcą, tj. firmą STRABAG Sp. z o.o. i przekazanie placu pod budowę hali. Realizując postanowienia powołanej uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółki przedkładał Radzie Nadzorczej miesięczne raporty z realizacji hali handlowo-magazynowej „L”, poczynając od raportu za miesiąc listopad 2019 r., kończąc na raporcie za miesiąc lipiec 2020 r. Treść raportów była zgodna z zakresem wymaganych informacji. Inwestycja hali „L” przebiegła zgodnie z przyjętym harmonogramem finansowo – rzeczowym i zakończyła się bez opóźnień, z końcem lipca 2020 r. W dniu 27 lipca 2020 r. Spółka dokonała odbioru i przejęcia hali „L” oraz przekazała obiekt do eksploatacji najemcy.

Sprawozdanie z wykonania inwestycji budowy hali handlowo-magazynowej „L” Zarząd Spółki przedstawił w pkt. 7.8.

1.10. Ochrona środowiska z uwzględnieniem sankcji i opłat grożących jednostce z tego tytułu. W przypadku branży elektroenergetycznej i chemii ciężkiej należy przedstawić informacje o spełnieniu norm z zakresu ochrony środowiska, a w tym w szczególności stopień jego zanieczyszczenia, kary zapłacone z tego tytułu, wdrożone i wdrażane normy ISO, a także realizowane nakłady z tytułu niefinansowych aktywów trwałych w zakresie ochrony środowiska.

W 2020 r. Lubelski Rynek Hurtowy S.A. realizował następujące obowiązki z zakresu ochrony środowiska:

- Złożono coroczne sprawozdanie zawierające informacje o zakresie korzystania ze środowiska oraz wysokości należnych opłat.
- Złożono coroczne sprawozdanie zawierające zbiorcze zestawienie danych o rodzajach i ilości odpadów, o sposobach gospodarowania nimi oraz o instalacjach i urządzeniach, służących do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.
- W zakresie gospodarki wodno - ściekowej Lubelski Rynek Hurtowy S.A. posiada pozwolenie wodnoprawne, umożliwiające odprowadzenie wód opadowych do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie Spółki.
- Spółka prowadzi rejestr ewidencji odpadów wynikający z ustawy, z dnia 14 grudnia 2012 r., o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21, z późn. zm.).
- Spółka zarejestrowała urządzenia chłodnicze w Centralnym Rejestrze Operatorów zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 12 lipca 2017 r. (Dz. U. z dnia 23 sierpnia 2017 r. poz. 1567) o zmianie ustawy

o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz o niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych oraz niektórych innych ustaw.

- Spółka prowadzi monitoring jakości wody w wewnętrznej sieci wodociągowej.
- Spółka zleca corocznie wykonywanie okresowych badań jakości odprowadzonych do zbiorników wód opadowych i ścieków z nawierzchni szczelnych zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym.

1.11. Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reprivatyzacyjnych zgłaszanych do majątku spółki (krótki opis wraz podaniem powierzchni i % udziału w aktywach spółki).

W stosunku do majątku Spółki nie były zgłaszane roszczenia reprivatyzacyjne.

1.12. Informacja o realizacji programu strategicznego.

Zarząd uchwałą nr 7/2020 z dnia 27 marca 2020 r. przyjął plan rozwoju Spółki na okres trzech lat, tj. Strategię Rozwoju Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na lata 2020 – 2022. Strategia Spółki została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2020 z dnia 17 kwietnia 2020 r. Informacja nt. planu wieloletniego Spółki, tj. Strategii Rozwoju Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na lata 2020-2022 została podana w pkt. 3.3.

1.13. Sprawozdanie ze stosowania dobrych praktyk, wydawanych na podstawie art. 7 ust. 3 pkt 2 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

Artykuł 7 ust. 3 pkt 2 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym stanowi, że *W celu koordynacji wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa Prezes Rady Ministrów może określać dobre praktyki w szczególności w zakresie ładu korporacyjnego, społecznej odpowiedzialności biznesu oraz sponsoringu, skierowane do spółek z udziałem Skarbu Państwa.*

Dokumenty wydane przez Prezesa Rady Ministrów w powyższym zakresie to:

- Zasady nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa,
- Wytyczne dotyczące procedury wyboru i współpracy z firmą audytorską badającą roczne sprawozdanie finansowe spółki z udziałem Skarbu Państwa,
- Wytyczne dla spółek z udziałem Skarbu Państwa sporządzających sprawozdanie finansowe za rok 2020.

Rok 2020 był kolejnym rokiem pracy organów, których trzyletnia kadencja rozpoczęła się odpowiednio dla Zarządu w dniu 16 marca 2018 r. oraz Rady Nadzorczej w dniu 21 października 2020 r. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej są zgodne z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących aktów prawnych o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej, jeżeli akty te mają wpływ na wysokość „podstawy wymiaru”.

Praca Zarządu Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w 2020 r. w zakresie prowadzenia poszczególnych spraw Spółki, kierowania jej działalnością, reprezentowania na zewnątrz i zarządzania jej majątkiem podlegała bezpośredniej kontroli Rady Nadzorczej. W roku sprawozdawczym czynności Zarządu, były weryfikowane zgodnie z przyznanymi kompetencjami przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie (pkt. 7.6). Sprawozdawczość Zarządu odnosząca się do informacji kwartalnych i sprawozdań zgodnych z F-01 oraz

rocznych sprawozdań, odpowiadała przepisom powszechnie obowiązującego prawa jak i wyżej powołanym dokumentom wydanym przez Prezesa Rady Ministrów.

Realizując zasady nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa, w 2020 r. Rada Nadzorcza Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na bieżąco monitorowała sytuację w Spółce i dokonywała przeglądu istotnych zdarzeń na podstawie syntetycznej informacji Zarządu. Praca organu nadzorczego odbywała się w trakcie posiedzeń jak również zdalnie, z wykorzystaniem urządzeń elektronicznych, w powodu pandemii COVID-19. W wyniku powyższej działalności Rada Nadzorcza:

- po zapoznaniu się z dokumentacją za 2019 r., która została przebadana przez biegłego rewidenta, pozytywnie ocenia przedłożone przez Zarząd Sprawozdanie z działalności Spółki w roku 2019, Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2019, wniosek Zarządu Spółki w sprawie podziału zysku Spółki za rok 2019 i wniosła do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie powyższych dokumentów oraz udzielenie absolutorium Członkowi Zarządowi za okres 2019 r. (uchwały od nr 2/2020 do nr 5/2020 z dnia 6 kwietnia 2020 r.). Rada Nadzorcza przyjęła również sprawozdanie z oceny powyższych dokumentów oraz sprawozdanie z działalności organu nadzorczego w 2019 r. (uchwała nr 6/2020 i uchwała nr 7/2020 z dnia 6 kwietnia 2020 r.),
- w związku z obowiązkową dematerializacją akcji - Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu Spółki w sprawie wyboru Domu Maklerskiego Navigator S.A. w Warszawie, do prowadzenia rejestru akcjonariuszy Spółki (uchwała nr 8/2020 z dnia 6 kwietnia 2020 r.),
- pozytywnie zaopiniowała Plan rzeczowo-finansowy Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na 2020 r., przyjęty przez Zarząd uchwałą nr 6/2020, z dnia 23 marca 2020 r. (uchwała nr 9/2020 z dnia 17 kwietnia 2020 r.),
- na podstawie delegacji Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia wyrażonej w uchwale nr 1 z dnia 29 grudnia 2016 r., dokonała ustalenia szczegółowych Celów Zarządczych na 2020 r., wskaźników określających wykonanie celów zarządczych (KPI), wartości referencyjnych oraz trybu i sposobu oceny ich wykonania dla Prezesa Zarządu (uchwała nr 10/2020 z dnia 17 kwietnia 2020 r.),
- pozytywnie zaopiniowała Strategię Rozwoju Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na lata 2020-2022, przyjętą przez Zarząd uchwałą nr 7/2020, z dnia 27 marca 2020 r. (uchwała nr 11/2020 z dnia 17 kwietnia 2020 r.),
- wyraziła zgodę na wystawienie przez Spółkę weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową z tytułu udzielonego Spółce kredytu inwestycyjnego (maksymalna kwota kredytu 8 832 000 zł) przeznaczonego na sfinansowanie i refinansowanie inwestycji hali handlowej „L” wraz z odsetkami, prowizjami, opłatami i innymi należnościami oraz kosztami dochodzenia roszczeń przez bank, a także pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu dotyczący ustanowienia innych przewidzianych prawem zabezpieczeń ww. kredytu inwestycyjnego (uchwała nr 14/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r.),
- przyjęła jednolity tekst Statutu Spółki, uwzględniający zmiany w Statucie wprowadzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 6 z dnia 24 czerwca 2020 r. (uchwała nr 15/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r.),

- oceniła wykonanie przez Zarządzającego Celów Zarządczych w roku obrotowym 2019 r. i ustaliła kwotę wynagrodzenia zmiennego dla Zarządzającego za 2019 r. (uchwała nr 16/2020 z dnia 28 sierpnia 2020 r.),
- na wniosek Zarządu Spółki, wyraziła zgodę na zawarcie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa umów najmu powierzchni biurowej w hali: A i B, C, D, F których wartość rynkowa przekraczała 1% sumy aktywów ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego i jednocześnie nie przekracza 5% tej sumy (uchwały od nr 18/2020 do nr 21/2020 z dnia 23 września 2020 r.),
- na wniosek Zarządu Spółki, wyraziła zgodę na nabycie składnika aktywów trwałych, o wartości przekraczającej 0,1% sumy aktywów ustalonych na podstawie ostatnio zatwierdzonego sprawozdania finansowego, w postaci wykonania adaptacji części powierzchni budynku administracyjnego na pomieszczenia biurowe za cenę nieprzekraczającą kwoty netto 205.900,00 zł (uchwała nr 22/2020 z dnia 23 września 2020 r.),
- wszczęła postępowanie kwalifikacyjne celem wyłonienia kandydata na stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. (uchwała nr 26/2020 z dnia 7 grudnia 2020 r.).

Nadto w roku 2020 Rada Nadzorcza przekazywała Ministrowi Aktywów Państwowych, tj. podmiotowi uprawnionemu do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa, kwartalną informację nt. działalności Rady Nadzorczej wraz z kwartalną informacją o Spółce. W roku sprawozdawczym przekazane informacje dotyczyły IV kw. 2019 r. oraz I, II i III kw. 2020 r.

Zgodnie z wytycznymi Prezesa Rady Ministrów dotyczącymi procedury wyboru i współpracy z firmą audytorską badającą roczne sprawozdanie finansowe spółki z udziałem Skarbu Państwa, wybór firmy audytorskiej oraz zawarcie z nią umowy o badanie sprawozdania finansowego nastąpiły w 2019 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2019 z dnia 23 września 2019 r. firma EKO-BILANS Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi została wybrana do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. za lata obrotowe 2019 i 2020.

Spółeczna odpowiedzialność biznesu to strategia zarządzania, zgodnie z którą przedsiębiorca w swoich działaniach uwzględnia interesy społeczne, aspekty środowiskowe, czy relacje z różnymi grupami interesariuszy, w szczególności z pracownikami. Bycie społecznie odpowiedzialnym oznacza inwestowanie w zasoby ludzkie, w ochronę środowiska, relacje z otoczeniem firmy i informowanie o tych działaniach, co przyczynia się do wzrostu konkurencyjności przedsiębiorstwa i kształtowania warunków dla zrównoważonego rozwoju społecznego i ekonomicznego. W 2020 r. Lubelski Rynek Hurtowy S.A. podejmował następujące działania w tym zakresie:

- Kampania Produkt Polski: Spółka aktywnie uczestniczyła w ogólnopolskiej kampanii informacyjnej „Produkt polski” przygotowanej przez resort rolnictwa, pozwalającej na łatwiejszą identyfikację produktów wytworzonych z surowców polskich poprzez stosowanie oznakowania wyrobów. Kampania jest prowadzona na stronie internetowej Spółki oraz w materiałach reklamowych.
- Promocja produktów z Rynku Elizówka. Spółka wykonała szereg działań na rzecz najemców Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. reklamując produkty oferowane na Rynku do sprzedaży. Promocja jest prowadzona poprzez materiały reklamowe, stronę internetową, facebook. Wyrazem tej działalności jest m.in. Program promujący zdrowe odżywianie wśród dzieci „Owoce i Warzywa 5 razy dziennie”.

- Propagowanie obowiązku segregowania śmieci na terenie Rynku Hurtowego, poprzez plansze i ulotki edukacyjne, przygotowanie pojemników do zbierania poszczególnych rodzajów odpadów.

2. Dane ekonomiczno-finansowe.

2.1. Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym za rok sprawozdawczy i poprzedni, z podaniem przyczyn ewentualnych zmian udziału poszczególnych kosztów.

W 2020 r. wartość kosztów operacyjnych wyniosła 11 407 359,84 zł, tj. mniej o 2,2 mln zł (16,3%) w stosunku do 2019 r.

W 2020 r. największą pozycją kosztową były odpisy amortyzacyjne (20,78% kosztów operacyjnych ogółem). Jest to charakterystyczne dla podmiotów posiadających tak duże aktywa trwałe w formie nieruchomości. Wzrost udziału kosztów amortyzacji względem 2019 r. wynika z oddania do użytkowania nowej hali handlowo-magazynowej.

Znaczną pozycję stanowią wynagrodzenia (19,88%) i ubezpieczenia społeczne wraz z pozostałymi świadczeniami pracowniczymi (4,56%).

Istotną pozycją w kosztach podstawowej działalności było zużycie materiałów i energii (18,54% kosztów operacyjnych ogółem). W ramach tej pozycji kosztowej dominujące znaczenie miało w analizowanym okresie zużycie energii elektrycznej (62% wartości kosztu zużycia materiałów i energii). Pozostałe istotne koszty w tej kategorii to ogrzewanie (24%). Spadek udziału tej pozycji w stosunku do 2019 r. wynika głównie z zakończeniem w 2019 r. działalności produkcyjnej.

W 2020 r. duży udział w kosztach miały również usługi obce (17,22% kosztów operacyjnych ogółem) oraz podatki i opłaty (16,72% kosztów operacyjnych ogółem). Wśród usług obcych największy udział mają usługi sprzątnięcia i odśnieżania Rynku (30%), koszty remontów infrastruktury (17%) i koszty ochrony (16%). Wśród podatków i opłat dominował podatek od nieruchomości (86%).

2.2. Omówienie pkt. 2.9. i 2.10. Dodatkowych informacji i objaśnień, tj. wyszczególnienie poniesionych w ostatnim roku i planowanych na następny rok nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i na ochronę środowiska, a także omówienie kwot i charakteru poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub, które wystąpiły incydentalnie.

Poza podstawową działalnością operacyjną na zysk netto w kwocie 333 348,87 zł wpłynęły pozostałe przychody operacyjne w kwocie 301 374,91 zł, wynikające głównie z rozwiązanych rezerw na wynagrodzenia (85 192,18 zł), refundacji kosztów działalności podstawowej (22 328,047 zł) oraz zwrotu kosztów wynagrodzeń i składek ZUS w kwocie 104 134,20 zł. W skład pozostałych kosztów operacyjnych w kwocie 885 473,94 zł wchodzi głównie: aktualizacja wartości zapasów (168 224,76 zł), aktualizacja wartości należności (408 749,04 zł), koszty utrzymania inwestycji w nieruchomości (53 408,64 zł) oraz rezerwa na wynagrodzenie zmienne (85 025,60 zł). Przychody finansowe w kwocie 88 858,91 zł stanowią głównie odsetki od lokat bankowych oraz nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi. W skład kosztów finansowych w kwocie 39 127,98 zł wchodzi głównie odsetki od kredytu bankowego.

2.3. Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę, w tym m.in. „zagrożonych”, kwestie związane z przekroczeniem limitów określonych w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. z 2020 r., poz. 122, z późn. zm.).

W 2020 r. Spółka nie udzieliła poręczeń i gwarancji.

2.4. Wykaz głównych należności.

Bilansową wartość należności z tytułu dostaw i usług wg stanu na dzień 31.12.2020 r., przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł	Udział
1	Należności w terminie płatności	162 237,79	39,55%
2	Należności przeterminowane do 3 miesięcy	222 779,39	54,31%
3	Należności przeterminowane powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	966,37	0,24%
4	Należności przeterminowane powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	15 899,63	3,88%
5	Należności przeterminowane powyżej 12 miesięcy	1 687,30	0,41%
6	Nadpłaty u kontrahentów	6 599,28	1,61%
7	Razem	410 169,76	100,00%
8	Udział należności spornych w należnościach ogółem	-	0,00%
9	Należności ogółem	410 169,76	100,00%

Na koniec 2020 r. Spółka posiada należności z tytułu kaucji zabezpieczających w kwocie 36 900 zł oraz pozostałe należności w kwocie 1 304,29 zł.

2.5. Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane, z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów.

- a. zobowiązania ogółem – 8 216 688,33 zł,
- b. zobowiązania przeterminowane – 29 928,61 zł (0,36%),
w tym zobowiązania przeterminowane wobec budżetu – 0,00 zł (0,0%).

2.6. Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku.

W dniu 12 sierpnia 2020 r. Spółka podpisała z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę kredytu inwestycyjnego na częściowe sfinansowanie i refinansowanie budowy hali handlowo-magazynowej L. Do końca 2020 r. wykorzystano 76% z 8 832 000 zł przyznanego kredytu.

Wyszczególnienie	Kwota zaciągniętego kredytu	Zadłużenie z tyt. kredytu na 31.12.2020	Koszty kredytu w 2020 r.	Data zaciągnięcia kredytu	Data ostatecznej spłaty kredytu
1. Kredyt inwestycyjny	6 714 858,46	6 428 767,16	36 462,68	20.08.2020	15.08.2030

W dniu 10 lipca 2020 r. Spółka uzyskała zgodę Walnego Zgromadzenia na ustanowienie zabezpieczenia ww. kredytu w postaci hipoteki na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym Spółki, tj. na działkach o numerach ewidencyjnych: 100/82; 100/83 i 100/85 położonych w miejscowości Elizówka Kolonia.

2.7. Zestawienie (sprawozdanie) kwotowe i podmiotowe z krótkim uzasadnieniem, analizą celowości oraz efektywności:

- a. przekazanych przez Spółkę darowizn lub zawarcia innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20 000 złotych lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego.

Nie występuje.

b. dokonanych zwolnień z długu lub zawarcie innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50 000 zł lub 0,1% sumy aktywów w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, wraz z określeniem beneficjentów pomocy i informacją, czy organ nadzoru wyrażał zgodę na takie działania.

Nie występuje.

c. wydatków reprezentacyjnych, a także na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w PLN
1	Reprezentacja	17 917,26
2	Usługi prawne	49 850,00
3	Usługi marketingowe, w tym:	23 777,37
	wydarzenia, eventy	9 803,72
	materiały reklamowe	13 973,65
4	Usługi w zakresie stosunków międzyludzkich	0,00
5	Usługi w zakresie komunikacji społecznej (m. in. prasa, internet)	12 429,50
6	Usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	4 500,00

Koszty reprezentacji ponoszone są w celu kreowania pozytywnego wizerunku Spółki oraz zacieśniania relacji z klientami.

Usługi prawne dotyczą bieżącej obsługi prawnej świadczonej w ramach zawartej umowy z Kancelarią Radcy Prawnego.

Koszty usług marketingowych oraz usług w zakresie komunikacji społecznej ponoszone są w celu pobudzania klientów do świadomych zakupów, docierania do szerszego grona konsumentów oraz kreowania pozytywnego wizerunku Spółki zarówno w oczach kontrahentów jak i społeczności lokalnej.

Usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, poniesione w 2020 r. dotyczą opracowania dokumentów wykorzystanych do Strategii Rozwoju na lata 2020-2022.

W 2020 r. Spółka nie korzystała z usług w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations).

2.8. Omówienie instrumentów finansowych w zakresie:

a. ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest Spółka.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Spółka posiada kredyt bankowy ze zmienną stopą procentową. Narażone są one na ryzyko zmiany wartości w wyniku zmiany stóp procentowych.

Ryzyko kredytowe

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko jest monitorowana na bieżąco. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez stosowanie zabezpieczenia w stosunku do najemców powierzchni w postaci kaucji gotówkowej (w wysokości dwumiesięcznego czynszu). Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanu należności, narażenie na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone.

Ryzyko utraty płynności

Spółka jest w nieznacznym stopniu narażona na ryzyko utraty płynności, w znaczeniu utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W chwili obecnej Spółka nie ma problemów z płynnością i reguluje wszystkie zobowiązania terminowo.

Ryzyko zmiany cen

W przypadku znaczącego wzrostu cen wykorzystywanych materiałów i usług, istnieje ryzyko istotnego wzrostu kosztów prowadzonej przez Spółkę działalności oraz obniżenia wyniku finansowego Spółki. W celu zabezpieczenia przed powyższym ryzykiem Spółka prowadzi monitoring poziomu ww. cen oraz okresową korektę cen świadczonych usług, zgodnie z zapisami obowiązujących umów najmu powierzchni.

b. przyjętych przez Spółkę celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Nie występuje.

2.9. Wyszczególnienie pomocy finansowej, łącznie z gwarancjami, otrzymanej od Skarbu Państwa oraz zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu Spółki.

W 2020 r. Spółka otrzymała pomoc w wysokości 104.134,20 PLN w formie zwolnienia z opłacania należności z tytułu składek ZUS na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2) (Dz. U. z 2020 poz. 695).

2.10. Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi.

W 2020 r. Spółka nie prowadziła transakcji z podmiotami powiązanymi.

2.11. Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez Spółkę wyników ekonomiczno-finansowych oraz w przypadku ich niewykonania podanie przyczyn takiego stanu oraz dalszych zamierzeń w tym zakresie.

Rachunek zysków i strat w okresie sprawozdawczym wykazuje **zysk netto w wysokości 333 348,87 zł**. Osiągnięty zysk netto jest o 60 tys. zł, tj. o 22% wyższy od zysku zaplanowanego na rok 2020.

W analizowanym okresie **przychody netto i zrównane z nimi** wyniosły 12,4 mln zł. Osiągnięte przychody są o 0,5 mln zł, tj. o 4%, niższe od przychodów zaplanowanych na ten okres.

Wartość kosztów działalności operacyjnej wyniosła 11,4 zł, tj. mniej o 0,9 mln zł (o 8%) niż zaplanowano.

W planie rzeczowo-finansowym na ten okres zakładano zysk ze sprzedaży w wysokości 510 395 zł natomiast Spółka osiągnęła **zysk ze sprzedaży w kwocie 976 768 zł** (wykonanie planu w 191%). Różnice względem planu rzeczowo-finansowego wynikają głównie z podjętych przez Spółkę działań związanych z ekonomicznymi następstwami panującej pandemii wywołanej przez koronawirusa SARS-CoV-2. W związku z pogorszeniem sytuacji finansowej najemców i ich roszczeniami obniżki czynszu Spółka w granicach własnych możliwości, wprowadziła czasową obniżkę czynszów wynoszącą ok. 50%. Obniżka została zastosowana w odniesieniu do podmiotów, które zostały najbardziej dotknięte kryzysem gospodarczym (tj. głównie branża florystyczna). W odniesieniu do restauracji działającej na Rynku stawkę czynszu obniżono o 90%. Z tytułu obniżki czynszów przychody spółki w analizowanym okresie spadły o ok. 348 tys. zł. W związku z powyższym Spółka przesunęła na kolejne okresy część remontów infrastruktury Rynku oraz zrezygnowała z organizacji

części działań marketingowych.

Działaniem priorytetowym Spółki była terminowa realizacja budowy hali L. Realizacja inwestycji hali L przebiegała zgodnie z przyjętym harmonogramem finansowo – rzeczowym. W lipcu uzyskano pozwolenie na użytkowanie obiektu i przekazano obiekt najemcy. Wartość inwestycji wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyniosła 14,7 mln zł. Inwestycja została sfinansowana w 45% z kredytu inwestycyjnego.

Mimo powyższego zagrożenia wyniki ekonomiczno-finansowe za 2020 r. są pozytywne. Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna. Wszystkie działania przeprowadzone w analizowanym okresie, poprzez wybór zadań nadrzędnych, miały na celu zapewnienie bezpieczeństwa i rozwoju Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.

Średnia miesięczna wynajęta powierzchnia handlowo-biurowa Spółki w analizowanym okresie wyniosła 29 434,91 m² (wykonanie planu w 100%).

2.12. Przedstawienie:

a. kluczowych finansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością Spółki.

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe wskaźniki finansowe za 2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Sposób liczenia	2019	2020
1	Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem netto	Wynik finansowy netto Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	0,98%	2,69%
2	Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem ze sprzedaży	Wynik na sprzedaży Przychody ze sprzedaży	1,84%	7,89%
3	Rentowność majątku	Wynik finansowy netto Aktywa	0,17%	0,39%
4	EBITDA (tys. zł)	Zysk brutto + odsetki + amortyzacja	2 442	2 852
5	Rentowność kapitału własnego	Wynik finansowy netto Kapitały własne	0,18%	0,45%
6	Bilansowa wartość akcji	Kapitał własny Ilość akcji	124,81	125,37
7	Produktywność aktywów	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów Średni stan aktywów ogółem	0,17	0,16
8	Płynność finansowa bieżąca	Majątek obrotowy ogółem Zobowiązania krótkoterminowe	4,40	3,06
9	Płynność finansowa szybka	Majątek obrotowy ogółem – (zapasy+rozł. międzokr. czynne) Zobowiązania krótkoterminowe	3,68	2,59
10	Wskaźnik globalnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania Pasywa	6,85%	12,81%

Osiągnięte na koniec 2020 r. podwyższone wskaźniki płynności wynikają z gromadzenia środków na kolejne inwestycje rozbudowy infrastruktury Rynku.

b. kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością Spółki oraz informacji dotyczących zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego.

Nie występują.

2.13. Informacja na temat dokonanych w ciągu roku obrotowego odpisów z zysku:

a. wpłaty z zysku dokonanej na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa – nie dotyczy,

b. wpłaty z zysku na Fundusz Dróg Samorządowych dokonanej na podstawie ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Dróg Samorządowych – nie dotyczy.

2.14. Przedstawienie:

a. syntetycznej analizy ekonomiczno-finansowej podmiotów, w których Spółka posiada akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów oraz uzasadnienia zaangażowania kapitałowego w tych podmiotach.

Nie dotyczy.

b. wykazu podmiotów, w których Spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW wraz ze zwiążą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego.

Nie dotyczy.

3. Przewidywane kierunki rozwoju Spółki.

3.1. Przedstawienie kierunków rozwoju ze wskazaniem zagrożeń i ryzyka, jakie mogą wystąpić w Spółce.

Spółka analizuje celowość przeprowadzenia inwestycji polegającej na budowie kolejnych obiektów. Rozwój Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. nastąpi w obszarze związanym z wynajmem powierzchni. W związku z dynamicznym rozwojem podmiotów gospodarczych Spółka planuje zwiększyć ofertę wynajmu o nowe powierzchnie dostosowane do potrzeb klientów. Szczegóły i celowość inwestycji zostały zawarte w Strategii Rozwoju Spółki na lata 2020-2022.

3.2. Opis możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat w 2021 r.

Poniżej przedstawiono prognozowany na 31.12.2021 r. bilans (wartości w tys. zł).

Aktywa	Stan na dzień		Pasywa	Stan na dzień	
	31.12.2021	31.12.2020		31.12.2021	31.12.2020
A. Aktywa trwałe	77 465	76 221	A. Kapitał (fundusz) własny	74 521	73 987
I. Wartości niematerialne i prawne	0	14	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	59 015	59 015
II. Rzeczowe aktywa trwałe	68 468	67 210	II. Kapitał (fundusz) zapasowy	8 627	8 293
1. Środki trwałe	66 048	67 084	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	6 346	6 346
2. Środki trwałe w budowie	2 420	127	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0
III. Należności długoterminowe	0	0	VI. Zysk (strata) netto	534	333
IV. Inwestycje długoterminowe	8 519	8 519	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0
1. Nieruchomości	8 519	8 519	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 074	10 871
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	477	477	I. Rezerwy na zobowiązania	2 652	2 652
B. Aktywa obrotowe	8 697	8 204	II. Zobowiązania długoterminowe	6 771	5 537
I. Zapasy	27	905	III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 650	2 679
II. Należności krótkoterminowe	1 238	611	IV. Rozliczenia międzyokresowe	0	2
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 914	6 346			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	517	341			
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	433	433			
D. Udziały (akcje) własne	0	0			
SUMA AKTYWÓW (A+B+C+D)	86 595	84 858	SUMA PASYWÓW (A+B)	86 595	84 858

Prognozowany rachunek zysków i strat na 2021 r. przedstawia się następująco (wartości w tys. zł).

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2021
1	Przychody ze sprzedaży, produktów, towarów i materiałów	13 506
2	Koszty działalności operacyjnej	12 879
3	ZYSK/STRATA NA SPRZEDAŻY	627
4	Pozostałe przychody operacyjne	273
5	Pozostałe koszty operacyjne	139
6	ZYSK/STRATA NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	761
7	Przychody finansowe	7
8	Koszty finansowe	109
9	ZYSK/STRATA BRUTTO	659
10	OBOWIĄZUJĄCE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO	125
11	ZYSK/STRATA NETTO	534

3.3. Strategia Spółki na najbliższe lata uwzględniająca m. in. możliwość pozyskania rynków zbytu, przewidywaną wielkość produkcji oraz niezbędne potrzeby inwestycyjne przedstawione w formie wieloletniego planu inwestycyjnego.

Kierunki rozwoju Spółki na najbliższe lata zostały określone w Strategii Rozwoju Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na lata 2020-2022.

Rozwój Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. nastąpi w obszarze związanym z wynajmem powierzchni magazynowych, handlowych i biurowych dostosowanych do potrzeb klientów.

Celem strategicznym jest maksymalizacja przychodów z działalności Spółki w wyniku pełnego wynajęcia istniejącej powierzchni i wykorzystania zasobów Spółki przez:

1. Zwiększenie oferty Spółki o nowe powierzchnie przeznaczone do wynajmu (rozbudowa istniejącej hali i budowa nowej hali).

Najważniejszym działaniem inwestycyjnym, jakie Spółka zaplanowała na najbliższy rok, jest rozpoczęcie inwestycji rozbudowy hali kwiatowej. Założenie to wynika z pełnego wykorzystania istniejącej powierzchni i z zainteresowania obecnych jak i potencjalnych najemców nową powierzchnią handlową w tej hali.

2. Przeprowadzenie modernizacji obecnej infrastruktury Rynku (wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań dotyczących pozyskania energii elektrycznej i ciepłej, tj. panele fotowoltaiczne, biogazownia).

Na najbliższy rok zaplanowano budowę instalacji fotowoltaicznej. Projekt zakłada zainstalowanie paneli fotowoltaicznych na dachu hali. Zastosowanie tego rozwiązania pozwoli Spółce na produkcję energii elektrycznej na własne potrzeby i przyniesie oszczędności w kosztach zakupu energii elektrycznej. Koncepcja instalowania paneli fotowoltaicznych jest rozłożona w czasie. Zakłada budowę systemów fotowoltaicznych w dalszej perspektywie na dachach nowych hal, których konstrukcja na etapie projektowym będzie przystosowana do przeniesienia dodatkowych obciążeń.

4. Działania restrukturyzacyjne i koszty ich wdrożenia.

4.1. Omówienie stopnia realizacji programu naprawczego.

Nie dotyczy.

4.2. Działania związane z restrukturyzacją organizacyjną, majątkową, zatrudnienia i obniżką kosztów wytwarzania, w tym m. in. informacja dotycząca tworzonych spółek:

- a. struktura własności kapitału,
- b. forma pokrycia kapitału,
- c. podstawa prawna i ekonomiczna podjęcia decyzji.

Nie dotyczy.

4.3. Restrukturyzacja finansowa (postępowanie układowe, ugodowe postępowanie bankowe).

Nie dotyczy.

4.4. Inne działania w tym zakresie.

Nie występują.

5. Informacje dodatkowe.

5.1. Wskaźniki finansowe i niefinansowe, a także dodatkowe wyjaśnienia do kwot wskazanych w sprawozdaniu finansowym, dane i analizy zapewniające porównywalność wyników w przypadku różnych okresów sprawozdawczych, itp.

Wskaźniki finansowe zostały przedstawione w punkcie 2.12.

5.2. Punkty sprawozdawcze, których umieszczenia w sprawozdaniu wymagał podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa .

Nie dotyczy.

6. Inne ważne wydarzenia mające istotny wpływ na działalność jednostki, które nastąpiły w roku obrotowym lub są przewidziane w dalszych latach.

Od 20 marca 2020 r. w Polsce obowiązuje stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. Rząd polski podjął działania mające ograniczać rozprzestrzenianie się COVID-19, choroby wywoływanej przez koronawirusa. Sukcesywnie wprowadzane ograniczenia, w szczególności zakazy prowadzenia działalności określonego rodzaju, dotyczą bezpośrednio przedsiębiorców, hamują gospodarkę i niosą ogromne koszty. Kryzys wynikający z pandemii koronawirusa w różnym stopniu wpłynął na poszczególne sektory gospodarki, a jego skutki ekonomiczne są trudne do oszacowania. Rok 2021 pozostanie pod wpływem walki ze skutkami pandemii COVID-19.

Ponieważ sytuacja wciąż się rozwija, kierownictwo jednostki uważa, że nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w odpisach z tytułu utraty wartości aktywów i rezerwach na oczekiwane straty w 2021 r.

7. Sprawozdanie z działalności Zarządu Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. jako organu Spółki.

7.1. Kadencja Zarządu, data powołania i skład osobowy Zarządu bieżącej kadencji.

Paragraf 26 ust. 2 Statutu Spółki stanowi, że Członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, która trwa trzy lata.

Obecny Zarząd Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. jest jednoosobowy i reprezentuje go Prezes Zarządu.

Na stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A., Rada Nadzorcza powołała w dniu 15 marca 2018 r. Pana Artura Niczyporuka, który objął funkcję od dnia 16 marca 2018 r. Kadencja Prezesa Zarządu obejmuje okres od 16 marca 2018 r. do 16 marca 2021 r. Mandat do sprawowania funkcji, obecnego

Członka Zarządu, wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka zarządu, tj. z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2020.

7.2. Zmiany w składzie Zarządu na przestrzeni ostatniego roku obrotowego.

W 2020 r. nie było zmian w składzie Zarządu Spółki.

7.3. Wewnętrzny podział zadań i pełnione funkcje przez Członków Zarządu.

W związku z jednoosobową konfiguracją Zarządu, w 2020 r., wszystkie struktury organizacyjne Spółki podlegały Prezesowi Zarządu. W skład powyższych struktur wchodzi:

- a) Dyrektor Generalny (PG),
- b) Dział Obsługi Rynku (PO),
- c) Stanowiska pracy ds. Marketingu (PM),
- d) Stanowisko pracy ds. BHP i P.POŻ (BHP),
- e) Dział Księgowy (PK),
- f) Radca Prawny (PR),
- g) Stanowisko pracy ds. Organizacyjno-Prawnych (PP),
- h) Stanowisko pracy ds. Sekretariatu (PS).

7.4. Ustanowione i odwołane prokury.

W 2020 r. jedynym prokurentem Spółki była Pani Małgorzata Tulej, Dyrektor Ekonomiczno - Finansowy Główny Księgowy, której prokura została ustanowiona 4 lutego 2013 r. Powyższa prokura trwa również obecnie.

7.5. Odbyte posiedzenia zarządu oraz podjęte uchwały.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 11 posiedzeń oraz podjął 68 uchwał. Posiedzenia Zarządu dotyczyły bieżących spraw Spółki, w tym m.in.: wstępnych wyników ekonomiczno-finansowych Spółki za 2019 r., sprawozdawczości rocznej za 2019 r. (sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki, wniosek Zarządu co do podziału zysku), realizacji inwestycji hali handlowo-magazynowej „L”, przyjęcia planu rzeczowo-finansowego na 2020 r. oraz Strategii Rozwoju na lata 2020 – 2022, wyboru podmiotu do prowadzenia rejestru akcjonariuszy Spółki, zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie inwestycji hali handlowej „L”, przeglądu i oceny Zintegrowanego Systemu Zarządzania Jakością.

Do najistotniejszych uchwał podjętych przez Zarząd w 2020 r. należą:

- uchwała nr 2/2020, z dnia 28 lutego 2020 r. oraz uchwała nr 38/2020, z dnia 7 września 2020 r., w sprawie rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego na wykonanie usługi ochrony osób i mienia na terenie Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w Elizówce.
- uchwała nr 3/2020, z dnia 20 marca 2020 r., w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki Lubelski Rynek Hurtowy Spółka Akcyjna z siedzibą w Elizówce w roku 2019.
- uchwała nr 4/2020, z dnia 20 marca 2020 r., w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Lubelskiego Rynku Hurtowego Spółka Akcyjna za rok obrotowy 2019.

- uchwała nr 5/2020, z dnia 20 marca 2020 r., w sprawie wniosku Zarządu Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A., co do podziału zysku za rok 2019.
- uchwała nr 6/2020, z dnia 23 marca 2020 r., w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo-finansowego Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na 2020 r.
- uchwała nr 7/2020, z dnia 27 marca 2020 r., w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na lata 2020 – 2022.
- uchwała nr 8/2020, z dnia 27 marca 2020 r., w sprawie wniosku Zarządu dotyczącego wyboru podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy.
- uchwała nr 9/2020, z dnia 2 kwietnia 2020 r., w sprawie redukcji stawek czynszu z powodu epidemii koronawirusa SARS-CoV-2.
- uchwała nr 12/2020, z dnia 14 maja 2020 r., w sprawie rozstrzygnięcia postępowania ofertowego na wykonanie okresowych przeglądów urządzeń chłodniczych i klimatyzacyjnych Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.
- uchwała nr 15/2020, z dnia 15 maja 2020 r., w sprawie zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w Elizówce.
- uchwała nr 16/2020, z dnia 25 maja 2020 r., w sprawie podpisania umowy na dostawę gazu ziemnego dla Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w okresie od lipca 2020 r. do czerwca 2021 r.
- uchwała nr 18/2020, z dnia 27.05.2020 r., w sprawie rozstrzygnięcia postępowania ofertowego na wykonanie okresowej kontroli stanu technicznego obiektów Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.
- uchwała nr 22/2020, z dnia 15 czerwca 2020, w sprawie wniosku Zarządu dotyczącego wyrażenia zgody na ustanowienie zabezpieczeń kredytu inwestycyjnego.
- uchwała nr 26/2020, z dnia 6 lipca 2020 r., w sprawie przyjęcia Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla hali „L” Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.
- uchwała nr 28/2020, z dnia 17 lipca 2020 r., w sprawie zaciągnięcia kredytu i rozstrzygnięcia postępowania ofertowego na udzielenie kredytu inwestycyjnego.
- uchwała nr 35/2020, z dnia 24 sierpnia 2020 r., w sprawie ustalenia Regulaminu Organizacyjnego Przedsiębiorstwa Spółki Lubelski Rynek Hurtowy Spółka Akcyjna w Elizówce.
- uchwała nr 39/2020, z dnia 9 września 2020 r., w sprawie wystąpienia z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na zawarcie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa umowy najmu powierzchni biurowej w hali A i B.
- uchwała nr 40/2020, z dnia 9 września 2020 r., w sprawie wystąpienia z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na zawarcie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa umowy najmu powierzchni biurowej w hali C.
- uchwała nr 41/2020, z dnia 9 września 2020 r., w sprawie wystąpienia z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na zawarcie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa umowy najmu powierzchni biurowej w hali D.
- uchwała nr 42/2020, z dnia 9 września 2020 r., w sprawie wystąpienia z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na zawarcie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa umowy najmu powierzchni biurowej w hali F.

- uchwała nr 47/2020, z dnia 23 września 2020 r., w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji.
- uchwała nr 48/2020, z dnia 24 września 2020 r., w sprawie rozstrzygnięcia postępowania na wykonanie adaptacji części powierzchni budynku administracyjnego na pomieszczenia biurowe i nabycia składnika aktywów trwałych.
- uchwała nr 62/2020, z dnia 2 grudnia 2020 r., w sprawie rozstrzygnięcia postępowania ofertowego na wykonanie programu funkcjonalno-użytkowego hali kwiatowej B2 na terenie Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.
- uchwała nr 63/2020, z dnia 4 grudnia 2020 r., w sprawie rozstrzygnięcia postępowania ofertowego na wykonywanie 5-letniej kontroli stanu technicznego obiektów Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.
- uchwała nr 66/2020, z dnia 8 grudnia 2020 r., w sprawie rozstrzygnięcia postępowania ofertowego na wykonanie badania instalacji elektrycznych w obiektach Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.

7.6. Realizacja przez Zarząd uchwał Walnego Zgromadzenia w roku obrotowym 2020 oraz zaleceń podmiotu uprawnionego do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa, kierowanych do spółki w 2020 r.

W 2020 r. Walne Zgromadzenie Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. odbyło się trzykrotnie:

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie, w dniu 24 czerwca 2020 r.

Walne Zgromadzenie miało charakter sprawozdawczy, podjęło uchwały związane z zakończeniem roku obrotowego 2019.

Uchwały podjęte przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie, dotyczące roku obrotowego 2019 wraz z zatwierdzoną tymi uchwałami dokumentacją Spółki i sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości zostały sporządzone w postaci elektronicznej, opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, a następnie przesłane poprzez platformę służącą do bezpłatnego zgłaszania dokumentów finansowych, link: <https://ekrs.ms.gov.pl/rdf/rd/> do Repozytorium Dokumentów Finansowych.

Poza stałym zakresem spraw Zwyczajne Walne Zgromadzenie, w dniu 24 czerwca 2020 r. podjęło również uchwałę w sprawie:

– zmiany Statutu Spółki.

Wprowadzona zmiana dotyczyła określenia w Statucie procedury umarzania przez Spółkę utraconych lub zniszczonych dokumentów akcji. Powyższa regulacja miała na celu ułatwienie Akcjonariuszom uzyskanie duplikatów utraconych lub zniszczonych dokumentów akcji, w związku z procesem obowiązkowej dematerializacji akcji i wejściem w życie, z dniem 1 marca 2021 r., przepisów o rejestrze akcjonariuszy.

Rada Nadzorcza przyjęła jednolity tekst zmienionego Statutu uchwałą nr 15/2020, z dnia 24 czerwca 2020 r. Na wniosek Zarządu, zmiana Statutu została zarejestrowana przez Sąd Rejestrowy w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 30 czerwca 2020 r.

– wyboru podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy.

Powyższa uchwała została podjęta w związku z realizacją postanowień ustawy z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2019 r. poz. 1798) odnoszących się do obowiązkowej dematerializacji akcji.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie wybrało Dom Maklerski Navigator Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, ul. Twarda 18, 00-105 Warszawa - do prowadzenia rejestru akcjonariuszy Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. Zarząd Spółki zawarł z wyżej wymienionym podmiotem umowę o świadczenie usługi prowadzenia rejestru akcjonariuszy.

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, w dniu 10 lipca 2020 r.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na ustanowienie zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w ww. uchwale wyraziło zgodę na ustanowienie zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na sfinansowanie i refinansowanie inwestycji hali „L” w postaci hipoteki o wartości nie wyższej niż 13.248.000,00 zł (150% wartości kredytu). Przedmiotową hipoteką objęto nieruchomości Spółki o numerach ewidencyjnych: 100/82, 100/83 i 100/85 położone w Kolonia Elizówka, na których zlokalizowana jest hala handlowo-magazynowa „L” z segmentem biurowym.

3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, w dniu 21 października 2020 r.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek Ministra Aktywów Państwowych, tj. podmiotu uprawnionego do wykonywania praw z akcji należących do Skarbu Państwa.

Zgodnie ze złożonym wnioskiem Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie określenia liczebności Rady Nadzorczej oraz wyboru Członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej, na wniosek Zarządu, zostały zarejestrowane przez Sąd Rejestrowy w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 30 października 2020 r.

7.7. Najważniejsze działania i decyzje podjęte przez Zarząd mające wpływ na sytuację ekonomiczno-finansową i działalność Spółki.

Najważniejsze działania i decyzje Zarządu podjęte w 2020 r., mające wpływ na sytuację ekonomiczno-finansową Spółki:

1. Przeprowadzenie działań związanych z obowiązkową dematerializacją akcji.

Ustawa z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1798) wprowadziła do polskiego porządku prawnego obowiązkową dematerializację akcji spółek, która oznacza zastąpienie papierowej formy akcji zapisem elektronicznym w rejestrze akcjonariuszy. Zgodnie z wprowadzonymi zmianami moc obowiązujących dokumentów akcji wydanych przez Spółkę wygasła z mocy prawa z dniem 1 marca 2021 r. Po tym dniu akcje nie są dokumentem potwierdzającym status akcjonariusza, lecz wyłącznie dokumentem dowodowym, niezbędnym do aktualizacji elektronicznego rejestru akcjonariuszy. Natomiast po dniu 1 marca 2026 r. nastąpi utrata ochrony praw członkowskich przez akcjonariuszy, których dokumenty akcji nie zostały złożone w Spółce i nie zostały ujęte w elektronicznym rejestrze akcjonariuszy.

Przed dniem 1 marca 2021 r. Zarząd Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. przeprowadził następujące działania:

- 1) zebranie oferty podmiotów uprawnionych do prowadzenia rejestru akcjonariuszy, skierowanie wniosku o wybór podmiotu do prowadzenia rejestru akcjonariuszy do Walnego Zgromadzenia (ww. wniosek został

wcześniej poddany opinii Rady Nadzorczej). Walne Zgromadzenie w dniu 24 czerwca 2020 r. wybrało Dom Maklerski Navigator S.A. z siedzibą w Warszawie do prowadzenia rejestru akcjonariuszy Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. Zarząd podpisał z ww. podmiotem umowę o świadczenie usługi prowadzenia rejestru akcjonariuszy.

- 2) zamieszczenie informacji o dematerializacji akcji na stronie internetowej Spółki.
- 3) wezwanie i wydanie akcjonariuszom niewydanych dokumentów akcji (odcinków zbiorowych akcji).
- 4) wezwanie akcjonariuszy do złożenia dokumentów akcji w siedzibie Spółki. W okresie od sierpnia do listopada ur. Spółka pięciokrotnie opublikowała treść powyższego ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz w Dzienniku Wschodnim. Nadto w październiku ur., wezwanie do złożenia dokumentów akcji zostało również przesłane akcjonariuszom listami poleconymi.
- 5) przyjmowanie od akcjonariuszy dokumentów akcji i danych niezbędnych do ujawnienia w rejestrze akcjonariuszy oraz wydawanie pokwitowań odbioru przez Spółkę dokumentów akcji.
- 6) przekazanie do Domu Maklerskiego Navigator S.A. danych akcjonariuszy – listy akcjonariuszy, którzy złożyli dokumenty akcji w Spółce.

2. Działania podjęte w związku z pandemią COVID-19.

W związku z pandemią wywołaną przez koronawirusa SARS-CoV-2 Zarząd Spółki podjął następujące działania:

- W Spółce zostały wprowadzone zmiany w organizacji pracy, tj.: tam, gdzie było to możliwe, została wprowadzona praca zdalna, odwołane zostały wyjazdy służbowe i szkolenia, w wypadkach koniecznych praca organów Spółki, tj. Zarządu i Rady Nadzorczej, była prowadzona przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Biuro i wszystkie stanowiska pracy zostały wyposażone w niezbędne artykuły ochrony.
- Funkcjonowanie Rynku Hurtowego zastało podporządkowane zapewnieniu bezpieczeństwa klientom i współpracownikom, wprowadzono procedury zgodne z rozporządzeniami i wymogami Ministerstwa Zdrowia, tj. np. konieczność zachowywania bezpiecznych odległości społecznych, konieczność zasłaniania nosa i ust, wymóg ograniczenia liczby klientów mogących jednocześnie przebywać na terenie punktu handlowego lub przy stoisku. Na terenie biura i Rynku Hurtowego rozklejono ulotki informacyjne na temat sposobów zwalczania COVID-19 oraz zaleceń higienicznych w tym kierunku.
- W związku z pogorszeniem sytuacji finansowej najemców i ich roszczeniami obniżki czynszu Spółka w granicach własnych możliwości, wprowadziła czasową obniżkę czynszów wynoszącą ok. 50%. Obniżka została zastosowana w odniesieniu do podmiotów współpracujących z Rynkiem Hurtowym, które w związku panującą pandemią zostały najbardziej dotknięte kryzysem gospodarczym (tj. głównie branża florystyczna). W odniesieniu do restauracji działającej na Rynku stawkę czynszu obniżono o 90%. Z tytułu obniżki czynszów przychody Spółki w analizowanym okresie spadły o ok. 348 tys. zł.
- Spółka przesunęła na kolejne okresy część remontów infrastruktury Rynku oraz zrezygnowała z organizacji części działań marketingowych.

3. Podpisanie umowy na dostawę gazu ziemnego.

Po przeprowadzeniu oceny ofert złożonych na dostawę gazu ziemnego, Zarząd Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w Elizówce podpisał umowę na dostawę gazu ziemnego w okresie od 1 lipca 2020 r. do 30 czerwca 2021 r. z PGNiG Obrót Detaliczny Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie.

4. Zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego.

Zarząd Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. podpisał umowę na kredyt długoterminowy – inwestycyjny – w wysokości do 8.832.000,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie i refinansowanie inwestycji hali handlowo-magazynowej „L” z segmentem biurowym i otoczeniem. W lipcu 2020 r., po przeprowadzeniu postępowania ofertowego, umowa kredytowa w powyższym przedmiocie została zawarta z Bankiem Gospodarstwa Krajowego - Region Lubelski.

Podstawą decyzji Zarządu w sprawie zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego były uchwały organów Spółki, tj. uchwała nr 3, z dnia 7 listopada 2019 r., Walnego Zgromadzenia oraz uchwała nr 26/2019, z dnia 19 października 2019 r. Rady Nadzorczej. Wyżej wymienione uchwały, aprobowaly budowę hali handlowo-magazynowej „L”, w tym sposób jej finansowania, tj. fakt, że koszty nowego obiektu zostaną pokryte w ok. 60% kredytem.

Zabezpieczenie ww. kredytu inwestycyjnego stanowi m.in.:

- hipoteka na nieruchomościach Spółki, na której ustanowienie zgodę wyraziło Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w uchwale nr 1, z dnia 10 lipca 2020 r.,
- weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, na którego wystawienie zgodę wyraziła Rada Nadzorcza w uchwale nr 14/2020, z dnia 24 czerwca 2020 r.

5. Podpisanie umów najmu z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

We wrześniu 2020 r. Zarząd Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. zawarł z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa umowy na najem powierzchni biurowej w hali A i B, w hali C, w hali D i w hali F - na okres od 1 października 2020 r. do 30 września 2025 r.

Rada Nadzorcza uchwałami od nr 18 do nr 21, z dnia 23 września 2020 r., wyraziła zgodę na zawarcie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa poszczególnych umów najmu powierzchni biurowej, w związku z tym, że wartość rynkowa przedmiotu tych czynności prawnych (tj. czynsz najmu za wskazany okres), przekracza 1% sumy aktywów ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki.

6. Wykonanie adaptacji części powierzchni budynku administracyjnego na pomieszczenia biurowe.

W roku sprawozdawczym Spółka zleciła adaptację części powierzchni na parterze budynku administracyjnego na pomieszczenia biurowe. Prace adaptacyjne zrealizowała firma Szulczyk Maciej Profi-Line w Lublinie, wybrana w postępowaniu ofertowym. Łączna wartość nakładów na powyższy wynosi netto 200.241,79 zł.

7. Wykonanie programu funkcjonalno-użytkowego hali kwiatowej B2.

W grudniu 2020 r., po przeprowadzeniu postępowania ofertowego, Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie zostało wybrane do wykonania programu funkcjonalno-użytkowego hali kwiatowej B2. Przygotowanie ww. dokumentacji wiąże się z planami

rozbudowy hali kwiatowej. Koszt opracowania programu funkcjonalno-użytkowego hali kwiatowej B2 wynosi 14 900,00 zł.

7.8. Sprawozdanie z wykonania inwestycji budowy hali handlowo-magazynowej „L”.

1. W dniu 7 listopada 2019 r., Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, w uchwale nr 3, wyraziło zgodę na budowę hali handlowo-magazynowej „L”, powyższa zgoda była poprzedzona uzyskaniem przez Zarząd pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, która została zawarta w uchwale Rady Nadzorczej nr 26/2019, z dnia 19 października 2019 r.
2. W listopadzie 2019 r. Spółka rozstrzygnęła przetarg nieograniczony na wykonawcę budowlanego hali handlu hurtowego „L” z zapleczem administracyjno-biurowym na korzyść firmy STRABAG Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pruszkowie. W dniu 12 listopada 2019 r. Spółka podpisała umowę w powyższym zakresie.
3. Przekazanie placu budowy wykonawcy budowlanemu, tj. firmie STRABAG Sp. z o.o. nastąpiło w dniu 12 listopada 2019 r.
4. W dniu 15 listopada 2019 r. zgłoszono do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Lublinie rozpoczęcie robót budowlanych i w tym samym dniu Wykonawca rozpoczął prace ziemne.
5. W czerwcu 2020 r. nastąpił rozruch systemów technicznych nowego obiektu oraz zgłoszenie wybudowanej hali do odbiorów w Państwowej Straży Pożarnej w Lublinie, w Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Lublinie oraz przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
6. W dniu 14 lipca 2020 r. Wykonawca uzyskał dokument uprawniający oddanie hali „L” wraz z segmentem biurowym do użytkowania. W piśmie Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Lublinie, z dnia 13 lipca 2020 r., stwierdzono brak podstaw do wniesienia sprzeciwu w odniesieniu do zamiaru przystąpienia do użytkowania obiektu nowej hali.
7. W dniu 27 lipca 2020 r. Spółka dokonała odbioru i przejęcia obiektu hali „L” od Wykonawcy.
8. W dniu 27 lipca 2020 r. Spółka przekazała halę „L” do eksploatacji Najemcy (zgodnie z umową termin przekazania hali najemcy przypadał na 31 lipca 2020 r.).
9. Wartość inwestycji wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyniosła 14,7 mln zł. Wg stanu na koniec 2020 r. inwestycja została sfinansowana z kredytu inwestycyjnego w 45%.

Realizacja inwestycji hali „L” przebiegała zgodnie z przyjętym harmonogramem finansowo – rzeczowym.

Elizówka, dnia 30 marca 2021 r.

Prezes Zarządu
Artur Niczyporuk

Raport: Weryfikacja podpisu

Podpis złożony w pliku "Sprawozdanie Zarządu za 2020.pdf.XAdES" przez "Artur Niczyporuk" w dniu 2021-03-30 13:21:45, certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 443710749316671122477545479235865015391135332386 wydanym przez 2.5.4.97=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, został poprawnie zweryfikowany na podstawie listy CRL o numerze seryjnym 11907 z dnia 2021-03-30T10:43:25Z.