



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki  
Lubelski Rynek Hurtowy Spółka Akcyjna  
z siedzibą w Elizówce  
w roku 2022

Elizówka, 2023 r.

## SPIS TREŚCI

<b>1. DANE WSTĘPNE.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Informacje ogólne o spółce z uwzględnieniem wpływów, jaki na działalność spółki i jej położenie wywarły m.in.:.....</b>	<b>6</b>
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).....	10
<b>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.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3. Struktura organizacyjna Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. ....</b>	<b>11</b>
a) oddziały (zakłady) produkcji podstawowej i ich zatrudnienie .....	11
b) oddziały (wydziały) produkcji pomocniczej i ich zatrudnienie .....	12
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
<b>1.4. Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki.....</b>	<b>12</b>
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
<b>1.5. Sytuacja majątkowa, w tym: .....</b>	<b>15</b>
a) informacja o stanie majątku posiadanego przez Spółkę (powierzchnia ogółem, w tym grunty własne, w użytkowaniu wieczystym, budynki, inne środki trwałe, środki trwałe w budowie, zaliczki na środki trwałe w budowie), podać powierzchnię i krótki opis posiadanego majątku .....	15
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 wydzierżawianym majątku spółki i o dzierżawie przez spółkę majątku od innych podmiotów (powierzchnia i krótki opis) .....	16
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
<b>1.6. Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży, w tym: .....</b>	<b>17</b>
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.....	18
<b>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. ....</b>	<b>19</b>
<b>1.8. Istotne osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego. ....</b>	<b>19</b>
<b>1.9. Omówienie stopnia realizacji zleconych przez walne zgromadzenie/zgromadzenie wspólników konkretnych zadań do wykonania w spółce (np. sporządzenia i przedłożenia sprawozdania z realizacji uchwały walnego zgromadzenia/zgromadzenia wspólników dotyczącej wyrażenia zgody na zbycie składników aktywów trwałych) oraz w przypadku ich niewykonania, podanie przyczyn takiego stanu.....</b>	<b>19</b>
<b>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. ....</b>	<b>19</b>
<b>1.11. Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reprivatyzacyjnych zgłaszanych do majątku spółki (krótki opis wraz podaniem powierzchni i % udziału w aktywach spółki).....</b>	<b>20</b>
<b>1.12. Informacja o realizacji programu strategicznego. ....</b>	<b>20</b>
<b>1.13. Sprawozdanie ze stosowania dobrych praktyk w roku obrotowym 2022, o których mowa w art. 7 ust. 3 pkt 2 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. ....</b>	<b>21</b>
<b>2. DANE EKONOMICZNO-FINANSOWE. ....</b>	<b>24</b>
<b>2.1. Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym za rok sprawozdawczy i poprzedni, z podaniem przyczyn ewentualnych zmian udziału poszczególnych kosztów. ....</b>	<b>24</b>
<b>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 trwale i na ochronę środowiska, a także omówienie kwot i charakteru poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub, które wystąpiły incydentalnie.....</b>	<b>24</b>
<b>2.3. Poręczenia i gwarancje udzielone przez spółkę, ze wskazaniem zagrożonych oraz 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 2022 r. poz. 445, z późn. zm.). ....</b>	<b>24</b>
<b>2.4. Wykaz głównych należności. ....</b>	<b>24</b>
<b>2.5. Zobowiązania ogółem, w tym przeterminowane, z uwzględnieniem zobowiązań wobec budżetu z poszczególnych tytułów.....</b>	<b>25</b>
<b>2.6. Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku.....</b>	<b>25</b>
<b>2.7. Zestawienie (sprawozdanie) kwotowe i podmiotowe z uzasadnieniem: .....</b>	<b>25</b>
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. ....	25
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. ....	25
<b>2.8. Omówienie instrumentów finansowych w zakresie: .....</b>	<b>26</b>
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. ....	26
<b>2.9. Wyszczególnienie pomocy finansowej, łącznie z gwarancjami, otrzymanej od Skarbu Państwa oraz zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu spółki. ....</b>	<b>26</b>
<b>2.10. Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy spółką a podmiotami powiązanimi.....</b>	<b>27</b>
<b>2.11. Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez spółkę wyników ekonomiczno-finansowych (ujętych w rocznym planie rzeczowo-finansowym) oraz w przypadku ich niewykonania podanie przyczyn takiego stanu oraz dalszych zamierzeń w tym zakresie.....</b>	<b>27</b>
<b>2.12. Przedstawienie:.....</b>	<b>27</b>
a. kluczowych finansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością spółki.....	27
b. kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością spółki oraz informacji dotyczących zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego. ....	28
<b>2.13. Informacja na temat dokonanych w ciągu roku obrotowego odpisów z zysku: .....</b>	<b>28</b>
a. wpłaty z zysku dokonanej na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 44).....	28
b. wpłaty z zysku na Rządowy Fundusz Rozwoju Dróg dokonanej na podstawie ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg (Dz. U. z 2022 r. poz. 505, z późn. zm.) .....	28
<b>2.14. Przedstawienie:.....</b>	<b>28</b>
a. syntetycznej analizy ekonomiczno-finansowej podmiotów, w których spółka posiada akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów.....	28
b. wykazu podmiotów, w których spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na walnym zgromadzeniu/zgromadzeniu wspólników wraz ze zwięzłą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego. ....	28
<b>3. PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI.....</b>	<b>28</b>
<b>3.1. Przedstawienie kierunków rozwoju ze wskazaniem zagrożeń i ryzyka, jakie mogą wystąpić w spółce.</b>	<b>28</b>
<b>3.2. Opis możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat w 2023 r.....</b>	<b>29</b>
<b>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.....</b>	<b>30</b>
<b>4. DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE I KOSZTY ICH WDROŻENIA.....</b>	<b>30</b>
<b>4.1. Omówienie stopnia realizacji programu naprawczego.....</b>	<b>30</b>
<b>4.2. Omówienie działań związanych z realizacją programu restrukturyzacji, w tym restrukturyzacją organizacyjną, majątkową, zatrudnienia i obniżką kosztów wytwarzania.....</b>	<b>30</b>

4.3. Restrukturyzacja finansowa (w szczególności postępowanie układowe, bankowe postępowanie ugodowe).....	30
4.4. Inne istotne działania.....	30
<b>5. INFORMACJE DODATKOWE.....</b>	<b>30</b>
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. ....	30
5.2. Dodatkowe inne punkty sprawozdawcze, uwzględniające specyfikę nadzorowanych sektorów lub branż (np. sektora energetycznego, spółek publicznej radiofonii i telewizji, etc.).....	30
<b>6. INNE WAŻNE WYDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SĄ PRZEWIDZIANE W DALSZYCH LATACH. ....</b>	<b>31</b>
<b>7. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU JAKO ORGANU SPÓŁKI.....</b>	<b>31</b>
7.1. Kadencja zarządu, data powołania i skład osobowy zarządu w bieżącej kadencji. ....	31
7.2. Zmiany w składzie zarządu na przestrzeni ostatniego roku obrotowego.....	31
7.3. Wewnętrzny podział zadań i pełnione funkcje przez członków zarządu. ....	31
7.4. Ustanowione i odwołane prokury. ....	32
7.5. Odbyte posiedzenia zarządu oraz podjęte uchwały. ....	32
7.6. Realizacja uchwał walnego zgromadzenia/zgromadzenia wspólników w roku obrotowym 2022 oraz zaleceń podmiotu uprawnionego do wykonywania praw z akcji/udziałów należących do Skarbu Państwa, kierowanych do spółki w 2022 r.....	33
7.7. Najważniejsze działania i decyzje podjęte przez zarząd mające wpływ na sytuację ekonomiczno-finansową i działalność spółki. ....	34

## **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 produktów 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 Krajowego Rejestru Sądowego. 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 2022 r. wysokość kapitału zakładowego Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. nie uległa zmianie. Na dzień 31 grudnia 2022 r. stan opłaconego kapitału Spółki wynosił 58 581 875,00 zł, natomiast łączna nieopłacona kwota za objęte akcje miała wartość 433 125,00 zł. Nieuzupełniona należność za objęte akcje była przedmiotem prowadzonych przez Spółkę postępowań sądowych i składa się z kwot dochodzonych w sprawach zakończonych prawomocnym orzeczeniem sądowym, oddalającym żądanie Spółki oraz w sprawach, w których nie ma spadkobierców po zmarłych akcjonariuszach.

W dniu 1 marca 2021 r., w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1798), nastąpiła obowiązkowa dematerializacja akcji. Papierowa forma akcji została zastąpiona zapisem elektronicznym w rejestrze akcjonariuszy. Rejestr akcjonariuszy Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. jest prowadzony przez Dom Maklerski Navigator S.A. z siedzibą w Warszawie, który został wybrany do tego celu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 24 czerwca 2020 r. Na koniec 2022 r. w Rejestrze Akcjonariuszy Spółki było ujawnionych 300 akcjonariuszy reprezentujących łącznie 567 010 akcji.

Akcjonariusze, przez okres pięciu lat od dnia wejścia w życie przepisów o dematerializacji akcji, mają prawo wykazywania wobec spółki, przysługujących im praw udziałowych, 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.

### ***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 km<sup>2</sup>. W jego skład wchodzi 4 podregiony: bialski, chełmsko-zamojski, lubelski i puławski. Obszar ten zamieszkuje 2.038,3 tys. osób, co stanowi 5,4% ogółu mieszkańców Polski. Większa część ludności Lubelszczyzny (53,8%) to mieszkańcy wsi.

(dane: Rocznik Statystyczny Województwa Lubelskiego 2022 r. - Urząd Statystyczny w Lublinie, Rocznik Demograficzny 2022 - Główny Urząd Statystyczny)

Lubelszczyzna posiada korzystne warunki przyrodnicze do rozwoju rolnictwa, sprzyjające zarówno produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej. Pod względem produkcji towarowej region lubelski zajmuje 3 miejsce w kraju z udziałem 8,5%. W województwie lubelskim dominuje produkcja roślinna, której udział w 2020 r. wyniósł 71,1%. W strukturze zasiewów dominują zboża. W 2020 r. uzyskane zbiory stanowiły ok. 10% zbiorów zbóż w Polsce (2 miejsce). Znaczącą pozycję w strukturze produkcji roślinnej regionu w 2020 r. zajmowały również uprawy roślin przemysłowych. Pod względem krajowej produkcji buraka cukrowego Lubelszczyzna zajęła 3 miejsce, natomiast rzepaku 2 miejsce. Wśród roślin przemysłowych duże znaczenie odgrywają rośliny strączkowe, których produkcja była największa w Polsce. Województwo lubelskie jest również w czołówce upraw sadowniczych, które zajmują ponad 70,5 tys. ha (prawie 22% powierzchni sadów w Polsce), dostarczając na rynek prawie 18% owoców z drzew i owoców jagodowych (2 miejsce w Polsce). Region jest liderem w uprawie lnu dostarczając prawie 80% krajowych zbiorów oraz w uprawie tytoniu ok. 64% produkcji w Polsce. (dane: publikacja Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego „Raport o stanie Województwa Lubelskiego”, maj 2022 r.)

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 przejścia granicznego w Terespolu-Kukurykach oraz w Dorohusku i Hrebennem, ułatwia operatorom działającym na Rynku, nawiązywanie relacji handlowych z podmiotami z za wschodniej granicy.

#### **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 mają 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, Aldi i IKEA.

Na liście najpopularniejszych sieci handlowych w Polsce w 2022 r. znalazły się w kolejności następujące sklepy: Biedronka, Lidl, Netto, Kaufland, Carrefour, Aldi, Pepco, Dino, Rossmann, Auchan, Dealz, Jysk, Intermarche, Polomarket, Kik. Wśród najpopularniejszych 15 sieci handlowych w Polsce aż 10, to operatorzy sklepów spożywczych, a siedem firm reprezentuje dyskonty.

Źródło: Wiadomości Handlowe, TOP 15 najpopularniejszych sieci handlowych w 2022 r. Kto wygrał?, 26.12.2022 r., <https://www.wiadomoscihandlowe.pl/artukul/top-15-najpopularniejszych-sieci-handlowych-w-2022-r-kto-wygral-lista>.

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. Dodatkowo po okresie pandemii oraz w warunkach kryzysu gospodarczego związanego z wojną na Ukrainie konsumenci powstrzymują się lub ograniczają zakupy, a także poszukują lepszych ofert – co wiąże się ze wzrostem popularności platform online. Siła handlu internetowego rośnie od lat, a pandemia spowodowała istną eksplozję zainteresowania tym sposobem robienia zakupów.

##### ***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 magazynowej 15 000 m<sup>2</sup>. Dwie budowle to magazyn cross-dock, trzeci obiekt to hala magazynowa z 3-kondygnacyjnym biurowcem.
- **GLP Lublin Logistics Centre** - hale magazynowe zlokalizowane przy ul. Metalurgicznej. Całkowita powierzchnia magazynowa Goodman Lublin Logistics Centre wynosi 32 700 m<sup>2</sup>.
- **Lubelskie Centrum Logistyczne Go East** - obiekt zlokalizowany jest przy ul. Do Dysa, jego całkowita powierzchnia magazynowa wynosi 6 400 m<sup>2</sup>.
- **Centrum Logistyczne Vetterów** - obiekt zlokalizowany jest przy ul. Vetterów, jego całkowita powierzchnia magazynowa wynosi 6 500 m<sup>2</sup>.
- **MLP Lublin** - Park MLP Lublin składa się z kilku obiektów o łącznej powierzchni ok. 44 867 m<sup>2</sup>. Park mieści się przy ul. Plewińskiego.
- **Panattoni Park Lublin I** - nowoczesny kompleks magazynowo-produkcyjny, który znajduje się przy ul. Franczaka „Lalka”. Park składa się z 4 obiektów o łącznej powierzchni ok. 73 000 m<sup>2</sup>.
- **Raben Logistics Polska** - obiekt zlokalizowany jest przy ul. Metalurgicznej, o całkowitej powierzchni magazynowej 12 500 m<sup>2</sup>.
- **Zadębie Logistics Center** - obiekt zlokalizowany jest przy ul. Zadębie o całkowitej powierzchni magazynowej 6 850 m<sup>2</sup>.
- **Panattoni Park Lublin III** - centrum logistyczne położone przy ul. Mełgiewskiej/Tyszowieckiej o całkowitej powierzchni 32 775 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na wysokie składowanie i lekką produkcję.
- **7R Park Lublin** - zespół nowoczesnych budynków zlokalizowanych przy ul. Mełgiewskiej o łącznej powierzchni około 109 490 m<sup>2</sup>, przeznaczonych na magazyny, usługi i produkcję.
- **Metalurgiczna 64** - nowoczesne budynki magazynowe, usługowe i produkcyjne oferujące 6 325 m<sup>2</sup> do wynajęcia.

Dodatkowo na terenie Lublina w przygotowaniu i budowie znajdują się następujące powierzchnie magazynowe:

- **7R Park Lublin** - powierzchnia magazynowa w przygotowaniu 74 120 m<sup>2</sup>.
- **Metalurgiczna 64** - powierzchnia magazynowa w przygotowaniu i budowie 3000 m<sup>2</sup>.

(dane: publikacja Urzędu Miasta Lublin „Rynek powierzchni magazynowych w Lublinie”, czerwiec 2022)

Ostatnie lata to również dynamiczna ekspansja nowoczesnych powierzchni biurowych w naszym mieście. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w styczniu 2023 roku wyniosły 244 011 m<sup>2</sup>.

Liczba nowoczesnych budynków biurowych w Lublinie wzrosła do 56. W tej liczbie znajduje się 16 obiektów klasy A o łącznej powierzchni 142 853 m<sup>2</sup> i 40 obiektów klasy B o łącznej powierzchni 101 158 m<sup>2</sup>. Obecnie w Lublinie są realizowane obiekty biurowe o łącznej powierzchni 14 478 m<sup>2</sup>.

(dane: publikacja Urzędu Miasta Lublin „Rynek powierzchni biurowych w Lublinie”, styczeń 2023)

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

W 2022 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 2022 r. jako następujące cele:

1. Maksymalizacja przychodów z działalności Spółki, przez wykorzystanie istniejących zasobów Spółki – osiągnięcie wskaźnika średniej miesięcznej wynajętej powierzchni w 99 %.
2. Modernizacja oraz odtworzenie istniejącej infrastruktury technicznej Rynku Elizówka.
3. Realizacja inwestycji rozbudowy Hali kwiatowej o część B2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
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 zrealizowane.

Średnia miesięczna wynajęta powierzchnia handlowo - biurowa w roku sprawozdawczym wyniosła 32 279 m<sup>2</sup> (wykonanie planu w 100%). Spółka realizowała zaplanowane prace remontowe i modernizacyjne, w tym tj.: wykonanie opomiarowania zużywanego ciepła na halach, naprawa poszycia dachów, remont studzienek kanalizacyjnych. Dodatkowo w związku z awarią agregatu chłodniczego dokonano jego wymiany.

W 2022 r. Spółka prowadziła rozpoczętą w listopadzie 2021 r. realizację inwestycji hali kwiatowej B2 o powierzchni ok. 3 tys. m<sup>2</sup>. Po uzyskaniu, pozwolenia na budowę (październik 2022 r.) rozpoczął się etap budowlany nowej hali, który w 2022 r. przebiegał zgodnie z harmonogramem. Zakończenie budowy hali B2 zaplanowano na lipiec 2023 r.

Zadaniem, które nie zostało zrealizowane w 2022 r. była budowa elektrowni fotowoltaicznej na dachu hali K o mocy 200 kW. Brak możliwości wykonania ww. instalacji fotowoltaicznej wynikał głównie z wprowadzonych w 2022 r. ograniczeń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemce. Obecnie powyższy plan umożliwia jedynie lokalizację na jej terenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW. Zmiany ww. planu wyłączyły możliwość realizacji instalacji fotowoltaicznej na dachu hali K o mocy 200 kW.

Fakt istnienia silnej konkurencji oraz wzrost znaczenia centrów logistycznych w najbliższym otoczeniu, wpływa na rodzaj i zakres działań marketingowych Spółki. Głównymi celami marketingowymi w 2022 r. były: odbudowa pozycji Spółki na lokalnym rynku nieruchomości (głównie w kategorii powierzchni handlowych); utrzymanie/zwiększenie liczby najemców, wynajmowanej powierzchni magazynowej i handlowej; wzrost ilości i częstotliwości wizyt dotychczasowych klientów; pozyskanie nowych grup klientów detalicznych i biznesowych; aktywizacja najemców do współpracy marketingowej.

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,
- pozyskania nowych grup klientów detalicznych oraz biznesowych,
- odbudowy relacji wewnętrznych z dotychczasowymi najemcami (gromadzenie wiedzy o ich działalności i ofercie, o ich odbiorcach, badania ankietowe).

W 2022 r. Spółka realizowała intensywnie e-marketing (wizytówki w serwisach internetowych, aktywne prowadzenie serwisu [www.elizowka.pl](http://www.elizowka.pl), aktualizacja i monitoring strony na Facebooku, pozycjonowanie serwisu www). Kontynuowano promocję produktów lokalnych i ekologicznych, zorganizowano plebiscyt Hurtownia Przyjazna Klientowi. W odniesieniu do najemców działania marketingowe miały charakter wspierający i aktywizujący oraz stwarzały nowe możliwości współpracy. Działania dostosowywano do specyfiki branż, skali działania, segmentu i odbiorcy końcowego. Kontynuowano współpracę z instytucjami okołorolniczymi, grupami producenckimi, stowarzyszeniami oraz organizacjami branżowymi.

Wśród głównych działań marketingowo-promocyjnych realizowano program:

- promocji Produktu Polskiego oraz produktów z Rynku Elizówka,
- promocji dostępnych powierzchni, głównie magazynowych oraz biurowych, zgodnie z hasłem „Jedno miejsce – wiele możliwości”,
- promocji zdrowego odżywiania wśród dzieci i młodzieży „Owoce i warzywa 5xdziennie” oraz „Zdrowo – smacznie – sportowo”,
- odnoszący się do konieczności selektywnej zbiórki odpadów z Rynku Elizówka „Bądźmy EKO”,
- promujący produkty z hali kwiatowej, jako jedynego miejsca w regionie z szeroką ofertą produktów dla florystów „Elizówka dla Florystów”,
- promocji niedzielnej giełdy samochodowej w porozumieniu z PZM Lublin.

### **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 2022 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.

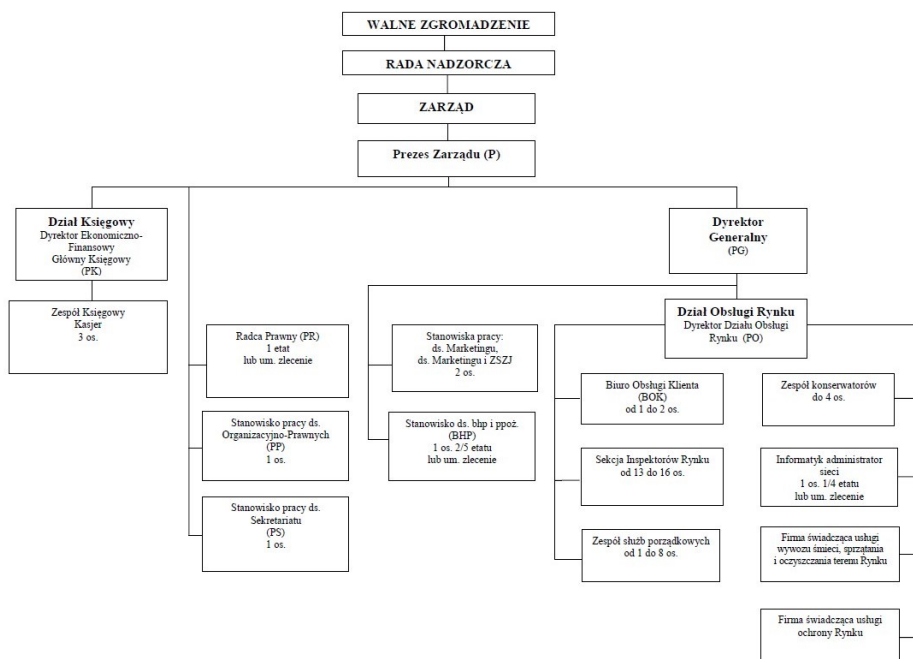
W siedzibie Spółki są skoncentrowane wszystkie kluczowe dla istnienia przedsiębiorstwa składniki materialne i niematerialne, które obejmują majątek ruchomy i nieruchomy oraz rozwiązania organizacyjne. Lubelski Rynek Hurtowy S.A. nie ma oddziałów zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### 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 2022 r.:



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

W 2022 r. nie było zmian w strukturze organizacyjnej Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.

Obowiązująca struktura organizacyjna została wprowadzona uchwałą Zarządu nr 35/2020, z dnia 24 sierpnia 2020 r. oraz zatwierdzona przez Radę Nadzorczą, uchwałą nr 17/2020, 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 2022, w przeliczeniu na etaty, wyniosła 35. Na koniec 2022 r. liczba zatrudnionych pracowników wynosiła 36 osób: 18 kobiet i 18 mężczyzn.

Średnie miesięczne zatrudnienie w 2022 r., wynikające z zawartych umów o pracę, w poszczególnych strukturach organizacyjnych Spółki było następujące:

- Dział Księgowy (PK) – 4,00.
- Dział Obsługi Rynku (PO) – 27,12, w tym:
  - ✓ kierownictwo i pracownicy obsługi klienta – 4,00,
  - ✓ inspektorzy rynku – 12,11,

- ✓ pracownicy techniczni – 4,00,
- ✓ pracownicy służby porządkowej – 7,01.
- Pracownicy marketingu i samodzielne stanowiska pracy w biurze Spółki - 4,00.

#### **1.4.2. Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury.**

W 2022 r. w Lubelskim Rynku Hurtowym S.A. nie przeprowadzono przedsięwzięć z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury.

#### **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, który nie podlegał zmianom w roku sprawozdawczym. Obowiązujący Regulamin Wynagradzania został przyjęty przez Zarząd Spółki uchwałą nr 35/2021 z 14 września 2021 r.

Wszyscy pracownicy Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. są wynagradzani w oparciu o stawkę miesięczną. W roku 2022 średnie miesięczne wynagrodzenie w Spółce, bez Zarządu (wynagrodzenie Zarządu wynika z umowy cywilnej o świadczenie usług w zakresie zarządzania), wynosiło 5 633,56 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.

W 2022 r. średnia miesięczna płaca brutto wynosiła:

- w grupie pracowników nadzoru i administracji – 7.580,17 zł,
- w grupie inspektorów i konserwatorów – 4.893,40 zł,
- w grupie pracowników porządkowych – 4.042,35 zł.

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 „podstawy 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 „podstawy 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 2022 r. poz. 923, z późn. zm.),
- gratyfikacji jubileuszowej, która jest przyznawana po raz pierwszy po przepracowaniu 15 lat (pod warunkiem przepracowania pięciu lat w Spółce), a następnie jest wypłacana po każdych kolejnych 5 latach pracy. W 2022 r. Spółka wypłaciła trzem 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),
- otrzymania świadczenia pieniężnego w kwocie 3 000,00 zł brutto, w przypadku urodzenia się pracownikowi dziecka w okresie zatrudnienia. W 2022 r. jeden pracownik Spółki otrzymał 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.A. 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 2022 r. pracownicy Spółki brali udział w następujących szkoleniach:

- Adobe Photoshop – 1 pracownik,
- Metody pozyskiwania klientów – techniki rozmów handlowych – 4 pracowników,
- Bilans 2021. „Polski Ład” podatkowy 2022 – 2 pracowników,
- Zarządzanie i kierowanie zespołem w praktyce – 3 pracowników,
- Excel – poziom średni i zaawansowany – 2 pracowników,
- Mobbing w miejscu pracy – szkolenie wewnętrzne dla wszystkich pracowników,
- Audytor wewnętrzny systemu ISO 22000 – 1 pracownik,
- Gospodarka odpadami w firmie po zmianach w 2022 r. – 1 pracownik,
- Zarządzanie zespołem w sytuacjach kryzysowych – 3 pracowników,
- Operator podestów ruchomych – 3 pracowników.

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.). W kwietniu 2022 r. Lubelski Rynek Hurtowy S.A. przeprowadził kompleksową, przewidzianą w Planie rzeczowo-finansowym na 2022 r., podwyżkę wynagrodzeń pracowników Spółki. Podwyżka płac nie przekroczyła przyjętego na ten cel funduszu i była zgodna z obowiązującym w Spółce Regulaminem Wynagradzania. Koszty wynagrodzeń są objęte reżimem finansowym wynikającym z rocznego planu wydatków oraz są skorelowane z wynikami ekonomicznymi firmy.

#### **c) zwolnienia grupowe**

W 2022 r. w Spółce nie wystąpiły zwolnienia grupowe.

#### **d) spory zbiorowe**

W 2022 r. w Spółce nie wystąpiły spory zbiorowe.

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

W 2022 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, budynki, inne środki trwałe, środki trwałe w budowie, zaliczki na środki trwałe w budowie), podać powierzchnię i krótki opis posiadanego majątku**

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 m<sup>2</sup>),
- b. hala kwiatowa - B (powierzchnia zabudowy: 4117,16 m<sup>2</sup>), B1 (powierzchnia zabudowy: 2666,89 m<sup>2</sup>),
- c. hala do handlu owocami i warzywami - C (powierzchnia zabudowy: 3535,11 m<sup>2</sup>),
- d. hala o charakterze ogólnospożywczym - D (powierzchnia zabudowy: 3535,11 m<sup>2</sup>),
- e. hala do handlu owocami i warzywami - E (powierzchnia zabudowy: 5167,50 m<sup>2</sup>),
- f. hala o charakterze ogólnospożywczym - F (powierzchnia zabudowy: 5167,50 m<sup>2</sup>),
- g. hala handlu hurtowego - G (powierzchnia zabudowy: 3668,43 m<sup>2</sup>),
- h. hala handlu hurtowego - H (powierzchnia zabudowy: 4553,64 m<sup>2</sup>),
- i. budynek techniczny - I (powierzchnia zabudowy: 777,63 m<sup>2</sup>),
- j. budynek (magazyn) - J (powierzchnia projektowa: 284,73 m<sup>2</sup>),
- k. hala handlu hurtowego - K (powierzchnia zabudowy: 3773,64 m<sup>2</sup>),
- l. hala handlu hurtowego - L (powierzchnia zabudowy: 4706,98 m<sup>2</sup>),
- m. hala namiotowa (powierzchnia magazynowa: 300,00 m<sup>2</sup>),
- n. budynek socjalny na wiatach - (powierzchnia zabudowy: 250,83 m<sup>2</sup>),
- o. zadaszienia produkcyjne (powierzchnia zabudowy: 4194 m<sup>2</sup>, 228 stanowisk do sprzedaży z samochodów),
- p. zadaszienie bramy głównej (powierzchnia zabudowy: 678,75 m<sup>2</sup>).

Pozycja środki trwale w budowie w kwocie 5 851 050,26 zł zawiera głównie nakłady na inwestycję budowy hali B2.

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 2022 r. nie było zmian w majątku Spółki wynikających ze zbycia jej aktywów.

**d) informacja o wydierżawianym majątku spółki i o dzierżawie przez spółkę majątku od innych podmiotów (powierzchnia i krótki opis)**

W 2022 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,
- grunt o łącznej powierzchni 136 m<sup>2</sup> wykorzystywany pod konstrukcję reklamową, który jest położony w Elizówce, gmina Niemce.
- 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 2022 r. wyżej wymienione czynności prawne nie miały miejsca w Lubelskim Rynku Hurtowym S.A.

#### **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 2022 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***

W 2022 r. średnia wynajęta powierzchnia wyniosła 32 279,06 m<sup>2</sup>. Wskaźnik wynajmu posiadanej powierzchni wyniósł 99%.

W analizowanym okresie na Rynek wjechało 303 839 klientów kupujących (tj. o 7% mniej niż w 2021 r.) oraz 44 171 samochodów w celu sprzedaży owoców i warzyw (tj. o 2,8% mniej niż w 2021 r.).

Poza wyżej wymienionymi wjazdami, na niedzielną giełdę samochodową w roku 2022 wjechało:

- 1) 694 samochody osobowe z przeznaczeniem na sprzedaż,
- 2) 12 samochodów ciężarowych z przeznaczeniem na sprzedaż,
- 3) 10 443 samochody w celu sprzedaży części samochodowych,
- 4) 41 927 samochodów, które skorzystały z parkingów na Rynku.

W okresie sprawozdawczym na terenie Rynku działały następujące instytucje:

- Oddział Regionalny i Biuro Powiatowe ARiMR,
- Lubelski Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Końskowoli - Biuro Powiatowe,
- Oddział Urzędu Poczty Polskiej,
- Przedsiębiorstwa świadczące usługi dla rolników (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 12-14 lipca 2022 r. przedstawiciel jednostki certyfikującej DNV GL Business Assurance Poland Sp. z o.o. przeprowadził na Rynku, z pozytywnym skutkiem, audyt okresowy systemu ISO 9001 oraz ISO 22000. 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 i wprowadzających żywność do obrotu, ciąży obowiązek posiadania Planu Nadzoru nad Zagrożeniami (Planu HACCP). 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 26 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 2022 r. głównym przedmiotem działalności Spółki był najem powierzchni.

Wyszczególnienie	Sposób liczenia	2021	2022
<b>Rentowność brutto</b>	zysk brutto	8,03%	5,33%
	Przychody ogółem (łącznie z operacyjnymi i finansowymi)		
<b>Rentowność netto</b>	zysk netto	6,11%	3,94%
	Przychody ogółem (łącznie z operacyjnymi i finansowymi)		

Spadek rentowności wynika z wyższego udziału przychodów z usług towarzyszących wynajmowi w przychodach ogółem (tzw. usług refakturowanych). Spowodowane jest to znacznie wyższymi cenami energii i gazu w 2022 r.

**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 2022 r. to:

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej o wartości początkowej 644 tys. zł.  
Na tę kwotę składa się zakup hali namiotowej, wykonanie konstrukcji stalowej pod bramę rozładunkową w hali B oraz wykonanie opomiarowania instalacji centralnego ogrzewania w halach: A, B, B1, C, D, E, F,
- urządzenia techniczne i maszyny o wartości początkowej 52 tys. zł,
- inne środki trwałe – wartość początkowa 59 tys. zł.

Zakup wyżej wymienionych aktywów nastąpił ze środków własnych Spółki.

**1.8. Istotne osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego.**

Lubelski Rynek Hurtowy S.A. nie prowadził działalności w wyżej wymienionym zakresie.

**1.9. Omówienie stopnia realizacji zleconych przez walne zgromadzenie/zgromadzenie wspólników konkretnych zadań do wykonania w spółce (np. sporządzenia i przedłożenia sprawozdania z realizacji uchwały walnego zgromadzenia/zgromadzenia wspólników dotyczącej wyrażenia zgody na zbycie składników aktywów trwałych) oraz w przypadku ich niewykonania, podanie przyczyn takiego stanu.**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. uchwałą z dnia 29 listopada 2021 r. wyraziło zgodę na realizację przez Spółkę inwestycji hali kwiatowej B2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą, za kwotę netto nie wyższą niż 13,8 mln zł. Zgodnie z powyższą uchwałą Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zobowiązało:

- Radę Nadzorczą do bieżącego nadzoru nad wykonaniem ww. inwestycji.
- Zarząd Spółki do złożenia akcjonariuszom sprawozdania z wykonania uchwały.

Powyższa uchwała została zmieniona w dniu 10 sierpnia 2022 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A., które podjęło uchwałę o podwyższeniu wartości inwestycji do kwoty netto nie wyższej niż 15,5 mln zł.

W trakcie 2022 r. Rada Nadzorcza sprawowała bieżący nadzór nad wykonaniem inwestycji hali B2 uzyskując od Zarządu aktualną informację nt. zakresu wykonanych robót i stanu ich zaawansowania. Sprawozdanie z realizacji przez Spółkę inwestycji hali kwiatowej B2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą zostanie przedstawione akcjonariuszom w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki w 2023 r. Informacje o realizacji hali B2 są również zawarte w pkt 1.12.

**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 2022 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 do Krajowego Ośrodka Bilansowania i Zarządzania Emisjami (KOBiZE),
- 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,
- prowadzono rejestr ewidencji odpadów wynikający z ustawy, z dnia 14 grudnia 2012 r., o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699, z późn. zm.),
- prowadzono rejestr urządzeń chłodniczych w Centralnym Rejestrze Operatorów zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz o niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 r. poz. 1567),
- prowadzono monitoring jakości wody w wewnętrznej sieci wodociągowej,
- zlecono wykonywanie okresowych badań jakości odprowadzonych do zbiorników wód opadowych i ścieków z nawierzchni szczelnych zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym. Lubelski Rynek Hurtowy S.A. posiada pozwolenie wodnoprawne, umożliwiające odprowadzenie wód opadowych do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie Spółki.

**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.

W Strategii Rozwoju Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. zaplanowano wzrost w obszarze związanym z wynajmem powierzchni magazynowych, handlowych i biurowych dostosowanych do potrzeb klientów. Jako cel strategiczny założono maksymalizację 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) – w tym zakresie:
  - w lipcu 2020 r. ukończono budowę hali L o powierzchni zabudowy: 4706,98 m<sup>2</sup>. Wartość inwestycji wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyniosła 14,7 mln zł.
  - we wrześniu 2022 r. oddano do użytkowania halę namiotową o powierzchni magazynowej 300 m<sup>2</sup>. Wartość dostawy i montażu hali namiotowej wyniosła 189,9 tys. zł.
  - w 2022 r. kontynuowano rozpoczętą w 2021 r. inwestycję rozbudowy hali kwiatowej o część B2. Powierzchnia zabudowy części B2 wyniesie ok. 3 000 m<sup>2</sup>. W dniu 29 listopada 2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na realizację przez Spółkę inwestycji hali kwiatowej B2 za kwotę nie wyższą niż 13,8 mln zł. Generalnym wykonawcą hali B2 została wyłoniona w przetargu firma STRABAG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pruszkowie. Umowa z generalnym wykonawcą została podpisana 30 listopada 2021 r. Zakończenie inwestycji zaplanowano na koniec grudnia 2022 r. W dniu 24 lutego 2022 r. Rosja zaatakowała zbrojnie Ukrainę. Następstwem wywołanej przez Rosję wojny był nadzwyczajny wzrost cen w tym nośników energii i materiałów, a także wysoka

inflacja. Powyższe okoliczności wymusiły na Spółce ustalenie nowych warunków realizacji hali B2, które objęły zastąpienie wybranych pozycji projektowych, niższymi kosztowo rozwiązaniami technicznymi o takich samych parametrach użytkowych oraz zwiększenie wynagrodzenia firmy STRABAG. Po uwzględnieniu nowych warunków określono, że wartość nowobudowanej hali będzie nie wyższa niż 15,5 mln zł. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w uchwale z dnia 10 sierpnia 2022 r. dokonało zmiany ceny realizacji hali kwiatowej B2 i podwyższyło ją do kwoty netto nie wyższej niż 15,5 mln zł. W związku z wydłużonym procesem uzyskania pozwolenia na budowę hali B2 Spółka przesunęła terminy realizacji poszczególnych etapów inwestycji. Nadto mając na uwadze wprowadzone w 2022 r. zmiany w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niemce, ograniczające lokalizację na jej terenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii do mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW, Spółka podjęła decyzję o zmniejszeniu mocy elektrowni fotowoltaicznej na dachu hali B2 z mocy 130 kW do mocy 50 kW. Wartość niewykonanych robót pomniejszy wynagrodzenie generalnego wykonawcy. Planowane zakończenie budowy hali B2 nastąpi w lipcu 2023 r.

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

Głównym zadaniem w tym zakresie była zaplanowana na 2022 r. budowa elektrowni fotowoltaicznej na dachu hali K o mocy 200 kW. Zadanie to nie zostało zrealizowane z uwagi na wprowadzone w roku sprawozdawczym ograniczenia w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niemce (jw.). W 2023 r. na dachu hali K powstanie instalacja fotowoltaiczna o mocy 50 kW.

### **1.13. Sprawozdanie ze stosowania dobrych praktyk w roku obrotowym 2022, o których mowa w 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 2022.

Rok 2022 był kolejnym rokiem pracy organów, których trzyletnia kadencja rozpoczęła się odpowiednio dla Zarządu w dniu 15 czerwca 2021 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 2022 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 2022 r. Rada Nadzorcza Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. monitorowała sytuację w Spółce dokonując przeglądu istotnych zdarzeń na postawie syntetycznej informacji Zarządu o aktualnej sytuacji Spółki. Praca organu nadzorczego odbywała się w trakcie posiedzeń. W wyniku powyższej działalności Rada Nadzorcza:

- po zapoznaniu się z dokumentacją za 2021 r., która została przebadana przez biegłego rewidenta, pozytywnie oceniła przedłożone przez Zarząd Sprawozdanie z działalności Spółki w roku 2021, Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2021, wniosek Zarządu Spółki w sprawie podziału zysku Spółki za rok 2021 i wniosła do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie powyższych dokumentów oraz udzielenie absolutorium Członkowi Zarządowi za okres 2021 r. (uchwały od nr 7/2022 do nr 10/2022, z dnia 22 kwietnia 2022 r.). Rada Nadzorcza przyjęła również sprawozdanie z oceny powyższych dokumentów oraz sprawozdanie z działalności organu nadzorczego w 2021 r. (uchwała nr 11/2022 i uchwała nr 12/2022, z dnia 22 kwietnia 2022 r.),
- pozytywnie zaopiniowała Plan rzeczowo-finansowy Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na 2022 r., przyjęty przez Zarząd uchwałą nr 4/2022, z dnia 28 marca 2022 r. (uchwała nr 4/2022, z dnia 31 marca 2022 r.),
- na podstawie delegacji Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia wyrażonej w uchwale nr 1 z dnia 29 grudnia 2016 r., dokonała zmiany uchwały Rady Nadzorczej nr 4/2021 z dnia 1 lutego 2021 r. w sprawie kształtowania wynagrodzenia Prezesa Zarządu (uchwała nr 1/2022, z dnia 4 marca 2022 r. i uchwała nr 2/2022, z dnia 10 marca 2022 r.),
- na podstawie delegacji Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia wyrażonej w uchwale nr 1 z dnia 29 grudnia 2016 r., dokonała ustalenia szczegółowych Celów Zarządczych na 2022 r., wskaźników określających wykonanie celów zarządczych (KPI), wartości referencyjnych oraz trybu i sposobu oceny ich wykonania dla Prezesa Zarządu (uchwała nr 6/2022, z dnia 22 kwietnia 2022 r.),
- oceniła wykonanie przez Zarządzającego Celów Zarządczych w roku obrotowym 2021 r. i ustaliła kwotę wynagrodzenia zmiennego dla Zarządzającego za 2021 r. (uchwała nr 15/2022, z dnia 8 lipca 2022 r.),
- zmieniła uchwałę Rady Nadzorczej nr 23/2021 z dnia 25 października 2021 r. w sprawie zaopiniowania wniosku Zarządu dotyczącego realizacji inwestycji hali kwiatowej B2 w ten sposób, że pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu do Walnego Zgromadzenia Spółki o wyrażenie zgody na podwyższenie ceny netto za realizację hali kwiatowej B2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą do kwoty nie wyższej niż 15,5 mln zł (uchwała nr 14/2022, z dnia 8 lipca 2022 r.),
- na wniosek Zarządu, wyraziła zgodę na nabycie przez Spółkę składnika aktywów trwałych, o wartości przekraczającej 0,1% sumy aktywów ustalonych na podstawie ostatnio zatwierdzonego sprawozdania

finansowego, w postaci: hali namiotowej, za cenę nieprzekraczającą kwoty netto 250 000,00 zł (uchwała nr 5/2022, z dnia 11 kwietnia 2022 r.); opomiarowania instalacji centralnego ogrzewania w halach A, B, B1, C, E, F, za cenę nieprzekraczającą kwoty netto 331 148,43 zł (uchwała nr 17/2022, z dnia 22 sierpnia 2022 r.).

Nadto w roku 2022 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. 2021 r. oraz I, II i III kw. 2022 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. W dniu 25 czerwca 2021 r. Rada Nadzorcza, uchwałą nr 19/2021, postanowiła przedłużyć okres badania sprawozdań finansowych Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w Elizówce przez Biuro Biegłych Rewidentów EKO-BILANS Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi na kolejne dwa lata, tj. na lata obrotowe 2021 i 2022.

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 2022 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 przedsięwzięć na rzecz najemców Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. reklamując produkty oferowane na Rynku do sprzedaży, w tym kwiaty. Wyrazem tej działalności jest m.in. Program promujący zdrowe odżywianie „Owoce i Warzywa 5 razy dziennie” oraz Program „Elizówka dla Florystów”.
- Program odnoszący się do konieczności selektywnej zbiórki odpadów z Rynku Elizówka „Bądźmy EKO”, propagowanie obowiązku segregowania śmieci na terenie Rynku Hurtowego, poprzez plansze i ulotki edukacyjne, przygotowanie pojemników do zbierania poszczególnych frakcji 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 2022 r. wartość kosztów operacyjnych wyniosła 15 673 143,67 zł, tj. więcej o 3,2 mln zł (25,3%) w stosunku do 2021 r. Tak znaczny wzrost kosztów operacyjnych wynika z wyższych cen energii i gazu.

W 2022 r. najwyższą pozycję kosztów stanowią koszty zużycia materiałów i energii (udział 35% z czego 93% stanowią koszty zużycia energii i gazu). Duże znaczenie mają odpisy amortyzacyjne (16%), co jest charakterystyczne dla podmiotów posiadających tak duże aktywa trwałe w formie nieruchomości. Znaczną pozycję stanowią wynagrodzenia (17%) i ubezpieczenia społeczne wraz z pozostałymi świadczeniami pracowniczymi (4%).

W 2022 r. duży udział w kosztach miały również podatki i opłaty (14% kosztów operacyjnych ogółem), wśród nich główną pozycją jest podatek od nieruchomości. Istotną pozycję w kosztach podstawowej działalności stanowią usługi obce (11% kosztów operacyjnych ogółem). Wśród usług obcych największy udział mają koszty remontów infrastruktury (24%) oraz usługi sprzątnięcia i odśnieżania Rynku (19%). Wśród podatków i opłat dominował podatek od nieruchomości (85%).

### 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.

Główną inwestycją planowaną do realizacji w latach 2022-2023 jest rozbudowa hali kwiatowej. Koncepcja zakłada rozbudowę istniejącej hali kwiatowej „B” od strony wschodniej. Powierzchnia zabudowy części „B2” hali kwiatowej wynosić będzie ok. 3.000 m<sup>2</sup> (ok. 2.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem). Dobudowana część hali zostanie wykonana w identycznej technologii jak obiekt istniejący. Koszt całej inwestycji wyniesie ok. 15,5 mln zł. Rozbudowa hali kwiatowej jest realizowana w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Inwestycja jest finansowana w części ze środków własnych a w części z kredytu inwestycyjnego.

### 2.3. Poręczenia i gwarancje udzielone przez spółkę, ze wskazaniem zagrożonych oraz 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 2022 r. poz. 445, z późn. zm.).

W 2022 r. Spółka nie udzieliła poręczeń i gwarancji.

### 2.4. Wykaz głównych należności.

Bilansową wartość należności z tytułu dostaw i usług wg stanu na dzień 31.12.2022 r., przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł	Udział
1	Należności w terminie płatności	264 342,09	61,20%
2	Należności przeterminowane do 3 miesięcy	157 127,52	36,38%
3	Należności przeterminowane powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 641,18	0,61%
4	Należności przeterminowane powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	2 562,20	0,59%
5	Należności przeterminowane powyżej 12 miesięcy	3 570,16	0,83%
6	Nadpłaty u kontrahentów	1 668,11	0,39%
7	Razem	431 911,26	100,00%
8	Udział należności spornych w należnościach ogółem	-	0,00%
9	Należności ogółem	431 911,26	100,00%



Na koniec 2022 r. Spółka posiada należności z tytułu podatków w kwocie 391 974 zł oraz pozostałe należności w kwocie 333,59 zł.

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

- a. zobowiązania ogółem – 12 460 265,57 zł,
- b. zobowiązania przeterminowane – 0,00 zł (0,00%),  
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.

Wyszczególnienie	Kwota zaciągniętego kredytu	Zadłużenie z tyt. kredytu na 31.12.2022	Koszty kredytu w 2022 r.	Data zaciągnięcia kredytu	Data ostatecznej spłaty kredytu
<b>1. Kredyt inwestycyjny</b>	8 594 323,66	6 619 984,24	463 516,13	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 uzasadnieniem:**

**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	52 275,66
2	Usługi prawne	60 410,00
3	Usługi marketingowe, w tym:	82 488,36
	wydarzenia, eventy	58 833,11
	materiały reklamowe	23 655,25
4	Usługi w zakresie stosunków międzyludzkich	0,00
5	Usługi w zakresie i komunikacji społecznej	38 500,87
6	Usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	2 900,00

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

Usługi prawne dotyczą głównie 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 pobudzenia 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 2022 r. dotyczą opracowania analizy efektywności budowy hali handlowo-magazynowej (rozbudowa hali kwiatowej).

W 2022 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.**

Nie występuje.

## 2.10. Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy spółką a podmiotami powiązаныmi.

W 2022 r. Spółka nie prowadziła transakcji z podmiotami powiązаныmi.

## 2.11. Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez spółkę wyników ekonomiczno-finansowych (ujętych w rocznym planie rzeczowo-finansowym) oraz w przypadku ich niewykonania podanie przyczyn takiego stanu oraz dalszych zamierzeń w tym zakresie.

Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	Różnica	Dynamika
1	2	3	4	5
	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2022 31.12.2022	(3-2)	3/2
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	16 640 989	16 939 071	298 081	102%
Koszty działalności operacyjnej	15 979 130	15 673 144	- 305 986	98%
Zysk(strata) ze sprzedaży	661 859	1 265 927	604 067	191%
Wynik na pozostałej działalności	- 272 973	- 312 996	- 40 023	115%
Wynik netto	314 998	704 686	389 688	224%
Środki pieniężne na koniec okresu	3 194 987	11 155 965	7 960 978	349%

Rachunek zysków i strat w okresie sprawozdawczym wykazuje **zysk netto w wysokości 704 686 zł**. Osiągnięty zysk netto jest o 389,7 tys. zł, tj. o 124% wyższy od zysku zaplanowanego na rok 2022.

W analizowanym okresie **przychody netto i zrównane z nimi** wyniosły 16,9 mln zł. Osiągnięte przychody są o 298 tys. zł, tj. o 2%, wyższe od przychodów zaplanowanych na ten okres.

**Wartość kosztów działalności operacyjnej** wyniosła 15,7 mln zł, tj. mniej o 306 tys. zł (o 2%) niż zaplanowano.

W planie rzeczowo-finansowym na ten okres zakładano zysk ze sprzedaży w wysokości 661 859 zł natomiast Spółka osiągnęła **zysk ze sprzedaży w kwocie 1 265 927 zł** (wykonanie planu w 191%). Osiągnięcie wyższych przychodów możliwe było dzięki wyższym przychodom z najmu i organizacji giełdy samochodowej natomiast oszczędności w kosztach wynikają z niższych kosztów ogrzewania.

Wyniki ekonomiczno-finansowe za 2022 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.

## 2.12. Przedstawienie:

### a. kluczowych finansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością spółki.

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe wskaźniki finansowe za 2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Sposób liczenia	2022
1	Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem netto	Wynik finansowy netto	4,16%
		Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	
2	Rentowność sprzedaży mierzona zyskiem ze sprzedaży	Wynik na sprzedaży	7,47%
		Przychody ze sprzedaży	
3	Rentowność majątku	Wynik finansowy netto	0,77%
		Aktywa	
4	EBITDA (tys. zł)	Zysk brutto + odsetki + amortyzacja	3 993

5	Rentowność kapitału własnego	Wynik finansowy netto	0,94%
		Średni stan kapitału własnego	
6	Bilansowa wartość akcji	Kapitał własny	128,02
		Ilość akcji	
7	Produktywność aktywów	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	0,19
		Średni stan aktywów ogółem	
8	Płynność finansowa bieżąca	Majątek obrotowy ogółem	1,89
		Zobowiązania krótkoterminowe	
9	Płynność finansowa szybka	Majątek obrotowy ogółem – (zapasy+rozl.mieđzokr.czynne)	1,78
		Zobowiązania krótkoterminowe	
10	Wskaźnik globalnego zadłużenia	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17,08%
		Pasywa	

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

Lp.	Wyszczególnienie	Sposób liczenia	2022
1	Rentowność pracy na jednego zatrudnionego (w tys. zł)	zysk ze sprzedaży	36,17
		przeciętna liczba zatrudnionych	
2	Wydajność pracy na jednego zatrudnionego (w tys. zł)	przychody ze sprzedaży	483,97
		przeciętna liczba zatrudnionych	

**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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 44)**

Nie dotyczy.

**b. wpłaty z zysku na Rządowy Fundusz Rozwoju Dróg dokonanej na podstawie ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg (Dz. U. z 2022 r. poz. 505, z późn. zm.)**

Nie dotyczy.

**2.14. Przedstawienie:**

**a. syntetycznej analizy ekonomiczno-finansowej podmiotów, w których spółka posiada akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów.**

Nie dotyczy.

**b. wykazu podmiotów, w których spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na walnym zgromadzeniu/zgromadzeniu wspólników wraz ze zwięzłą 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 zostaną zawarte w Strategii Rozwoju Spółki na lata 2023-2025.

### 3.2. Opis możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat w 2023 r.

Poniżej przedstawiono prognozowany na 31.12.2023 r. bilans (wartości w tys. zł).

	Aktywa	2022	2023
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>77 931,5</b>	<b>84 786,4</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>11,3</b>	<b>0,0</b>
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>68 912,2</b>	<b>75 778,3</b>
1.	Środki trwałe	63 061,1	75 778,3
2.	Środki trwałe w budowie	5 851,1	–
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	–	–
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>8 519,3</b>	<b>8 519,3</b>
1.	Nieruchomości	8 519,3	8 519,3
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>488,8</b>	<b>488,8</b>
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>12 769,2</b>	<b>5 788,8</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>42,5</b>	<b>42,5</b>
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>824,2</b>	<b>432,2</b>
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>11 156,0</b>	<b>5 204,1</b>
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>746,5</b>	<b>110,0</b>
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>433,1</b>	<b>433,1</b>
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
	<b>SUMA AKTYWÓW (A+B+C+D)</b>	<b>91 133,8</b>	<b>91 008,3</b>

	Pasywa	2022	2023
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>75 549,9</b>	<b>75 921,7</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>59 015,0</b>	<b>59 015,0</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>9 484,4</b>	<b>10 189,3</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	<b>6 345,6</b>	<b>6 345,6</b>
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>704,8</b>	<b>371,8</b>
<b>VII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>15 583,9</b>	<b>15 086,6</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 104,1</b>	<b>3 104,1</b>
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 715,1</b>	<b>7 724,5</b>
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 745,1</b>	<b>4 238,5</b>
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>19,5</b>	<b>19,5</b>
	<b>SUMA PASYWÓW (A+B)</b>	<b>91 133,8</b>	<b>91 008,3</b>

Prognozowany rachunek zysków i strat na 2023 r. przedstawia się następująco (wartości w tys. zł).

Wyszczególnienie	2023
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	18 072,7
B. Koszty działalności operacyjnej	16 888,6
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 184,1
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	229,9
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	954,3
G. Przychody finansowe	192,7
H. Koszty finansowe	688,0
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	459,0
J. Podatek dochodowy	87,2
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	371,8

**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.**

Wzorem lat ubiegłych strategia Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na najbliższe lata będzie związana ze wzrostem w obszarze wynajmu powierzchni magazynowych, handlowych i biurowych dostosowanych do potrzeb klientów. Spółka jest w trakcie opracowywania wieloletniego planu inwestycyjnego na lata 2023 – 2025.

#### **4. Działania restrukturyzacyjne i koszty ich wdrożenia.**

##### **4.1. Omówienie stopnia realizacji programu naprawczego.**

Nie dotyczy.

##### **4.2. Omówienie działań związanych z realizacją programu restrukturyzacji, w tym restrukturyzacją organizacyjną, majątkową, zatrudnienia i obniżką kosztów wytwarzania.**

Nie dotyczy.

##### **4.3. Restrukturyzacja finansowa (w szczególności postępowanie układowe, bankowe postępowanie ugodowe).**

Nie dotyczy.

##### **4.4. Inne istotne działania.**

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. Dodatkowe inne punkty sprawozdawcze, uwzględniające specyfikę nadzorowanych sektorów lub branż (np. sektora energetycznego, spółek publicznej radiofonii i telewizji, etc.).**

Nie dotyczy.

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

W dniu 24 lutego 2022 r. nastąpił atak militarny ze strony Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. Terytorium Ukrainy jest miejscem działań wojennych, niemniej jednak skutki gospodarcze tych działań można zaobserwować aktualnie w skali globalnej, co również bezpośrednio oddziałuje na Polskę, kraje Regionu, Europy i Świata. Zdarzenia te mają wpływ na sytuację gospodarczą Spółki. Polska graniczy z Ukrainą i jest najważniejszym partnerem handlowym Ukrainy, dlatego też niepewność związana z wojną na wschodzie i jej konsekwencje wpływają na stan ekonomiczny polskich przedsiębiorstw.

W związku z wojną na Ukrainie, na początku 2022 r. nastąpiła gwałtowna podwyżka kosztów zakupu energii elektrycznej oraz gazu. Pod koniec października 2022 r. weszły z życie przepisy ograniczające wysokość cen energii elektrycznej (cena maksymalna – 785 zł/MWh) w okresie od 1 grudnia 2022 r. do 31 grudnia 2023 r., zakres podmiotowy powyższych przepisów obejmuje również Spółkę. Brak jest natomiast podobnej regulacji w odniesieniu do ceny zakupu gazu ziemnego. Ponieważ ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej jest czasowe (do końca br.), natomiast ceny zakupu gazu są bardzo wysokie, okoliczności te stanowią poważne zagrożenie ekonomiczne dla działalności podmiotów gospodarczych, w tym Spółki.

Mając na względzie złożoność wyżej opisanych zdarzeń, pełna ocena negatywnych skutków powyższej sytuacji nie jest na ten moment możliwa. Kierownictwo jednostki uważa, że obecnie nie jest również realne przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu przedstawionych wyżej zagrożeń na jednostkę.

## **7. Sprawozdanie z działalności zarządu jako organu spółki.**

### **7.1. Kadencja zarządu, data powołania i skład osobowy zarządu w bieżącej kadencji.**

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

W 2022 r. Zarząd Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. był jednoosobowy. W jego skład wchodził Prezes Zarządu Artur Niczyporuk. Na obecną kadencję Prezes Zarządu został powołany z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2020 (uchwała Rady Nadzorczej nr 3/2021, z dnia 1 lutego 2021 r.), co nastąpiło 15 czerwca 2021 r. Powyższa kadencja Prezesa Zarządu jest drugą z rzędu i obejmuje okres od 15 czerwca 2021 r. do 31 grudnia 2024 r.

### **7.2. Zmiany w składzie zarządu na przestrzeni ostatniego roku obrotowego.**

W 2022 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 2022 r., wszystkie struktury organizacyjne Spółki podlegały Prezesowi Zarządu. W skład powyższych struktur wchodziły następujące działy i samodzielne stanowiska pracy:

- a) Dyrektor Generalny (PG),
- b) Dział Obsługi Rynku (PO),
- c) Stanowiska pracy ds. Marketingu i Zintegrowanego Systemu Zarządzania Jakością (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 2022 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 9 posiedzeń oraz podjął 47 uchwał. Posiedzenia Zarządu dotyczyły bieżących spraw Spółki, w tym m.in.: budowy hali B2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą; organizacji odbioru odpadów z terenu Spółki; przyjęcia Planu rzeczowo-finansowego Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na 2022 r.; zmiany cennika i Regulaminu Organizacyjnego Użytkowników Rynku; sprawozdawczości rocznej za 2021 r. (sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki, wniosek Zarządu co do podziału zysku); wyników ekonomiczno-finansowych Spółki w poszczególnych okresach; wyboru firmy świadczącej usługę odbioru i zagospodarowania nieczystości stałych; zmian w tabeli norm odzieży, środków czystości i ekwiwalentu za pranie; zimowego utrzymania Rynku przez firmę zewnętrzną; postępowań przetargowych na wykonanie elektrowni fotowoltaicznej na dachu hali K; systemu kontroli wewnętrznej w Spółce i sprawozdawczości w tym zakresie, przeterminowanych należności.

Do najistotniejszych uchwał podjętych przez Zarząd w 2022 r. należą:

- uchwała nr 1/2022, z dnia 19 stycznia 2022 r., w sprawie przeprowadzenia postępowania ofertowego na wynajem powierzchni handlowej na hali kwiatowej B2 Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.,
- uchwała nr 2/2022, z dnia 1 lutego 2022 r., w sprawie waloryzacji stawek czynszu najemców Spółki w 2022 r.,
- uchwała nr 3/2022, z dnia 14 marca 2022 r., w sprawie wykonania opomiarowania instalacji centralnego ogrzewania w hali D, uchwała nr 29/2022, z dnia 23 sierpnia 2022 r. (opomiarowanie instalacji c.o. w halach B, B1 i C), uchwała nr 31/2022, z dnia 26 sierpnia 2022 r. (opomiarowanie instalacji c.o. w halach A, E i F),
- uchwała nr 4/2022, z dnia 28 marca 2022 r., w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo-finansowego Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. na 2022 r.,
- uchwała nr 5/2022, z dnia 28 marca 2022 r., w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Użytkowników Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. (wprowadzenie zasad segregacji i odbioru odpadów od sprzedających), uchwała nr 22/2022, z dnia 31 maja 2022 r. (wprowadzenie zasad związanych z handlem pod wiatami i blokowaniem kart wjazdowych),
- uchwała nr 6/2022, z dnia 28 marca 2022 r., w sprawie zmiany Cennika za wjazd i korzystanie z powierzchni handlowych, urządzeń i infrastruktury Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. (wprowadzenie stawek za odbiór odpadów od sprzedających), uchwała nr 33/2022 z dnia 30 sierpnia 2022 r. (podwyższenie opłat za odbiór odpadów), uchwała nr 46/2022, z dnia 29 grudnia 2022 r. (podwyższenie opłat czynszowych oraz opłat za umieszczanie reklam),



- uchwała nr 7/2022, z dnia 30 marca 2022 r., w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki Lubelski Rynek Hurtowy Spółka Akcyjna z siedzibą w Elizówce w roku 2021,
- uchwała nr 8/2022, z dnia 30 marca 2022 r., w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.,
- uchwała nr 9/2022, z dnia 30 marca 2022 r., w sprawie wniosku Zarządu Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A., co do podziału zysku za rok 2021,
- uchwała nr 11/2022, z dnia 15 kwietnia 2022 r., w sprawie zakupu hali namiotowej,
- uchwała nr 12/2022, z dnia 27 kwietnia 2022 r., w sprawie zakupu i wykonania konstrukcji stalowej pod bramę rozładunkową w hali B,
- uchwała nr 13/2022, z dnia 27 kwietnia 2022 r., w sprawie podpisania umowy na dostawę gazu ziemnego dla Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.,
- uchwała nr 16/2022, z dnia 11 maja 2022 r., w sprawie nabycia agregatu chłodniczego do systemu klimatyzacji hali C,
- uchwała nr 18/2022, z dnia 16 maja 2022 r., w sprawie zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w Elizówce,
- uchwała nr 20/2022, z dnia 19 maja 2022 r., w sprawie rozstrzygnięcia postępowania ofertowego na wykonanie okresowej kontroli stanu technicznego obiektów Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.,
- uchwała nr 21/2022, z dnia 31 maja 2022 r., w sprawie rozstrzygnięcia postępowania ofertowego na wykonanie okresowych przeglądów agregatów chłodniczych i urządzeń klimatyzacyjnych Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.,
- uchwała nr 26/2022, z dnia 6 lipca 2022 r., w sprawie zmiany uchwały Zarządu nr 40/2021 z dnia 18 października 2021 r. w sprawie wniosku Zarządu dotyczącego realizacji inwestycji hali kwiatowej B2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- uchwała nr 32/2022, z dnia 30 sierpnia 2022 r., w sprawie rozstrzygnięcia postępowania ofertowego na świadczenie usługi odbioru i zagospodarowania nieczystości stałych z terenu Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A.,
- uchwała nr 38/2022, z dnia 26 września 2022 r., w sprawie rozstrzygnięcia postępowania ofertowego na wykonanie usługi ochrony mienia i obiektów Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. w Elizówce,
- uchwała nr 39/2022, z dnia 26 września 2022 r., w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji,
- uchwała nr 47/2022, z dnia 29 grudnia 2022 r., w sprawie zmiany uchwały Zarządu nr 38 z dnia 18 grudnia 2001 r. dotyczącej ustalenia zasad rachunkowości.

#### **7.6. Realizacja uchwał walnego zgromadzenia/zgromadzenia wspólników w roku obrotowym 2022 oraz zaleceń podmiotu uprawnionego do wykonywania praw z akcji/udziałów należących do Skarbu Państwa, kierowanych do spółki w 2022 r.**

W 2022 r. Walne Zgromadzenie Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. odbyło się dwukrotnie:

##### **1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 23 czerwca 2022 r.**

Walne Zgromadzenie miało charakter sprawozdawczy, podjęło uchwały związane z zakończeniem roku obrotowego 2022.

Uchwały podjęte przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie, dotyczące roku obrotowego 2022 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, do Repozytorium Dokumentów Finansowych.

## **2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 10 sierpnia 2022 r.**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na realizację inwestycji hali kwiatowej B2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Zgodnie z powyższą uchwałą Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na podwyższenie ceny za realizację inwestycji hali kwiatowej B2 do ceny netto nie wyższej niż 15,5 mln zł.

Informacje nt. budowy hali B2 oraz realizacji ww. uchwał Walnego Zgromadzenia są zawarte w pkt 1.9. i 1.12.

## **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 2022 r., mające wpływ na sytuację ekonomiczno-finansową Spółki:

### **1. Kontynuacja budowy hali kwiatowej B2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą.**

Działania dotyczące budowy hali B2 zostały opisane w pkt. 1.9. i 1.12.

### **2. Opomiarowanie instalacji centralnego ogrzewania.**

Po przeprowadzeniu postępowania ofertowego, Zarząd w 2022 r. zlecał sukcesywnie wykonanie opomiarowania instalacji centralnego ogrzewania w halach B, B1, C, D, E i F oraz w budynku administracyjnym łącznie na kwotę 453 tys. zł netto. Opomiarowanie miało na celu uzyskanie rzeczywistych danych o ilości ciepła zużywanego na ogrzanie poszczególnych obiektów i określenie kierunków ich termomodernizacji, z złożeniem zmiany sposobu rozliczania kosztów za ogrzewanie wynajętych powierzchni.

### **3. Zakup hali namiotowej.**

W związku z pełnym wykorzystaniem powierzchni handlowych Spółki, dążąc do zwiększenia przychodów z najmu, Zarząd przyjął do realizacji rozwiązanie wzniesienia hali namiotowej. Hala namiotowa o powierzchni magazynowej 300 m<sup>2</sup> została zakupiona na potrzeby najemcy działającego w branży ogrodniczej. Konstrukcja ta zstępuje tradycyjne hale stalowe i budynki murowane. Jest to rozwiązanie praktyczne, a jej wzniesienie i eksploatacja generuje stosunkowo niskie koszty. Zaletą hali namiotowej jest jej uniwersalność, obiekt może być w przyszłości modyfikowany, rozbudowywany i przenoszony w inne miejsce. Wartość początkowa tego typu hali wyniosła 189 900,00 zł netto.

### **4. Podpisanie umowy na dostawę gazu ziemnego.**

Zarząd podpisał umowę na dostawę gazu ziemnego w okresie od 1 lipca 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. z PGNiG Obrót Detaliczny Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie.

#### **5. Zakup agregatu chłodniczego do hali C.**

Zarząd zlecił zakup nowego agregatu chłodniczego do hali C. Nowe urządzenie zastąpiło agregat pracujący od ponad 14 lat, który z uwagi na długi okres eksploatacji był powodem częstych awarii systemu klimatyzacji. W hali C jest prowadzony handel artykułami spożywczymi, dlatego też zapewnienie właściwej temperatury jest niezbędne w dystrybucji tego rodzaju towarów. Dostawa i montaż agregatu chłodniczego kosztowała 144 800,00 zł netto.

#### **6. Okresowa kontrola stanu technicznego obiektów, agregatów chłodniczych i urządzeń klimatyzacyjnych.**

Po przeprowadzeniu postępowania ofertowego Zarząd podpisał umowy na wykonanie:

- okresowej kontroli stanu technicznego obiektów Spółki,
- okresowych przeglądów agregatów chłodniczych i urządzeń klimatyzacyjnych Spółki.

#### **7. Podpisanie umowy na świadczenie usługi odbioru i zagospodarowania nieczystości stałych.**

W sierpniu 2022 r. Zarząd podpisał umowę na świadczenie usługi odbioru i zagospodarowania nieczystości stałych z firmą Transport Drogowy Wywóz Nieczystości Płynnych i Stałych Artur Cios z siedzibą w Milejowie.

#### **8. Podpisanie umowy na wykonanie usługi ochrony mienia i obiektów.**

We wrześniu 2022 r. Zarząd podpisał umowę na świadczenie usługi ochrony mienia i obiektów Lubelskiego Rynku Hurtowego S.A. z konsorcjum, tj. z: Biurem Ochrony Businessu Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (Lider Konsorcjum), z siedzibą w Ćmiłowie i firmą Biuro Ochrony Businessu Rafał Jakubczyk (Członek Konsorcjum) z siedzibą w Majdanie Mętowskim.

#### **9. Podwyżka opłat czynszowych oraz opłat za umieszczanie reklam.**

W grudniu 2022 r. Zarząd dokonał podwyżki opłat czynszowych z tytułu najmu powierzchni oraz opłat za umieszczanie reklam na terenie Rynku Elizówka. Zmiany w powyższym zakresie obowiązują od 1 stycznia 2023 r.

Elizówka, dnia 30 marca 2023 r.

Podpisy członków zarządu