

Cały comik nr. 1 do UE 50/2021

Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki

Warszawski Rolno – Spożywczy
Rynek Hurtowy S.A.
w roku 2020



1	DANE WSTĘPNE	5
1.1	Informacje ogólne o spółce z uwzględnieniem wpływów jaki na działalność spółki i jej położenie wywarły m.in.:	5
a)	ogólny stan gospodarki (np. przepisy prawa, czynniki ekonomiczne itp.)	5
b)	warunki w branży, w której funkcjonuje spółka (np. sytuacja na rynku, konkurencja itp.)	7
c)	czynniki bezpośrednio zależne od spółki (np. strategia sprzedaży, wykorzystanie możliwości produkcyjnych, strategia finansowania)	11
1.2	Informacja 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	14
1.3	Struktura organizacyjna	14
a)	oddziały (zakłady) produkcji podstawowej i ich zatrudnienie	14
b)	oddziały (wydziały) produkcji pomocniczej i ich zatrudnienie	14
c)	schemat organizacyjny spółki z uwzględnieniem posiadanych oddziałów (zakładów, wydziałów)	15
d)	zmiany struktury organizacyjnej w ciągu roku obrotowego w poszczególnych obszarach działalności spółki	15
1.4	Sytuacja kadrowo - płacowa spółki	16
1.4.1	Zatrudnienie średnioroczne i stan zatrudnienia na koniec roku w podziale na pracowników produkcyjnych i nieprodukcyjnych	16
1.4.2	Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury	16
1.4.3	Krótkie omówienie systemu wynagrodzeń obowiązującego w spółce, z podaniem średniej miesięcznej płacy brutto w badanym okresie, w tym dla poszczególnych stanowisk	16
1.4.4	Istotne informacje mające wpływ na sytuację kadrowo – płacową, w tym:	18
a)	świadczenia na rzecz pracowników, szkolenia itp.	18
b)	zmiany warunków płacy	18
c)	zwolnienia grupowe	19
d)	spory zbiorowe	19
e)	rozwiązanie, zawieszenie, zawarcie zakładowego lub zbiorowego układu pracy	19
1.5	Sytuacja majątkowa, w tym:	19
a)	informacja o stanie majątku posiadanego przez spółkę (powierzchnia ogółem, w tym grunty własne, w użytkowaniu wieczystym, inne), podać powierzchnię i krótki opis posiadanego majątku	19
b)	informacja dotycząca obiektów socjalno-bytowych z wyszczególnieniem sposobu zarządzania (np. umowa dzierżawy, itp.)	21
c)	zmiany w majątku spółki ze szczególnym uwzględnieniem podmiotu zbycia, trybu, podstawy podjęcia decyzji – w ujęciu wartościowym i procentowym zmian w stosunku do aktywów spółki jak i danej pozycji bilansowej	22
d)	informacja o majątku spółki dzierżawionym innym podmiotom i o dzierżawie przez spółkę majątku od innych podmiotów (powierzchnia i krótki opis)	24
e)	informacja, czy w przypadku rozporządzenia składnikami aktywów trwałych, w rozumieniu przepisów 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 podmiotu czynności	

przedmiotu czynności prawnej przekracza 5% sumy aktywów, spółka uzyskała zgodę walnego zgromadzenia/ zgromadzenia wspólników	24
1.6 Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży, w tym	24
a) polityka asortymentowa, stopień wykorzystania zdolności produkcyjnych, struktura wieku parku maszynowego i zmiany w tym zakresie, informacje o systemach jakości produkcji.....	24
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 metodologią GUS, w roku sprawozdawczym i poprzednim.....	25
1.7 Znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych, które wystąpiły w omawianym okresie, bądź są przedstawione w dalszych latach, wraz z podaniem źródeł ich finansowania (nakłady zakończone, w toku i rozpoczęte) oraz ich struktura rzeczowa, wynikająca ze strategii spółki	26
1.8 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego	26
1.9 Omówienie stopnia realizacji zleconych przez WZ/ZW konkretnych zadań do wykonania w spółce oraz w przypadku ich niewykonania, podanie przyczyny takiego stanu.....	26
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	27
1.11 Informacja o stanie ewentualnych roszczeń reprivatyzacyjnych zgłaszanych do majątku spółki (krótki opis wraz z podaniem powierzchni i % udziału w aktywach spółki)	28
1.12 Informacja o realizacji programu strategicznego	28
2 DANE EKONOMICZNO - FINANSOWE	30
2.1 Omówienie struktury kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym za rok sprawozdawczy i poprzedni, z podaniem przyczyn ewentualnych zmian udziału poszczególnych kosztów	30
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	31
2.3 Omówienie poręczeń i gwarancji udzielonych przez spółkę w tym m.in. „zagrożonych”, kwestie związane z przekroczeniem limitów określonych w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. z 2017 r., poz. 2022, z późn. zm.)	31
2.4 Wykaz głównych należności	31
2.5 Zobowiązania ogółem	33
2.6 Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku	34
2.7 Zestawienie (sprawozdanie) kwotowe i podmiotowe z krótkim uzasadnieniem, analizą celowości oraz efektywności.....	34

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	34
b) dokonanych zwolnień z długu lub zawarcie innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50 000 złotych 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 działanie	35
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	35
2.8 Omówienie instrumentów finansowych w zakresie:.....	36
a) ryzyka: zmian cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływu środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest spółka	36
b) przyjętych przez spółkę celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczania istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.....	37
2.9 Wyszczególnienie pomocy finansowej, łącznie z gwarancjami, otrzymanej od Skarbu Państwa oraz zobowiązań podjętych przez Skarb Państwa w imieniu spółki	37
2.10 Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy spółką a podmiotami powiązanymi	37
2.11 Przedstawienie stopnia realizacji wyznaczonych do osiągnięcia przez spółkę wyników ekonomiczno – finansowych oraz w przypadku ich niewykonania podanie przyczyn takiego stanu oraz dalszych zamierzeń w tym zakresie	37
2.12 Przedstawienie.....	39
a) kluczowych finansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością spółki	39
b) kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością spółki oraz informacji dotyczących zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego	39
2.13 Informacja na temat dokonanych w ciągu roku obrotowego odpisów z zysku	39
a) wpłaty z zysku dokonanej na podstawie ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa	39
b) wpłaty z zysku na Fundusz Dróg Samorządowych dokonanej na podstawie ustawy z dnia 23 października 2018 r. o Funduszu Dróg Samorządowych.....	40
2.14 Przedstawienie.....	40
a) syntetycznej analizy ekonomiczno – finansowej podmiotów, w których spółka posiada akcje/udziały wykazywane jako inwestycje długoterminowe aktywów oraz uzasadnienia zaangażowania kapitałowego w tych podmiotach.....	40
b) wykazu podmiotów, w których spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW wraz ze zwięzłą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego (w przypadku trudnych do opisanie powiązań właścicielskich należy sporządzić schemat zależności kapitałowych)	40
3 PRZEWIDYWANE KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁKI.....	41
3.1 Przedstawienie kierunków rozwoju ze wskazaniem zagrożeń i ryzyka, jakie mogą wystąpić w spółce	41

3.2	Opis możliwości rozwoju przewidywanej sytuacji finansowej, w tym bilans i rachunek zysków i strat w 2021 r.	42
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	44
4	DZIAŁANIA RESTRUKTURYZACYJNE I KOSZTY ICH WDROŻENIA	46
5	INFORMACJE DODATKOWE	46
6	INNE WAŻNE ZDARZENIA MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM LUB SĄ PRZEWIDZIANE W DALSZYCH LATACH	52

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 ekonomiczne itp.)

Rok 2020 był naznaczony przez pandemię COVID-19. Rozprzestrzenienie się koronawirusa SARS-CoV-2 po niemal całym globie wywołało szeroką skalę zakłóceń. Epidemia wywołała światowy kryzys gospodarczy, którego skutki będą długofalowe. Spowodowało to konieczność wprowadzania przez rządy określonych działań przeciwdziałających skutkom pandemii.

Obostrzenia wdrażane w ciągu roku z różnym nasileniem kształtowały wyniki w podstawowych obszarach działalności gospodarczej. Najtrudniejszą sytuację obserwowano w II kwartale, w którym dużemu ograniczeniu uległa m.in. produkcja sprzedana przemysłu i sprzedaż detaliczna, a na rynku pracy pojawiły się negatywne tendencje. W efekcie dynamika w większości podstawowych obszarów działalności gospodarczej w 2020 r. była znacznie słabsza niż w poprzednich latach, co wpłynęło na pierwszy od okresu transformacji spadek produktu krajowego brutto. Według analityków gospodarka Polski w 2020 pierwszy raz od niemal 30 lat skurczyła się. To jednoznacznie pokazuje jak bezprecedensowy wpływ na procesy gospodarcze miał wirus COVID-19.

Według danych GUS (dane na dzień 01.02.2021) produkt krajowy brutto w 2020 r. był realnie niższy niż przed rokiem o 2,8% (wobec wzrostu o 4,5% w 2019 r.). Głównym czynnikiem wpływającym na spadek produktu krajowego brutto był popyt krajowy (spadek o 3,7% w stosunku do 2019 r.). Negatywnie oddziaływał zarówno popyt inwestycyjny, jak i spożycie. Spożycie ogółem w 2020 r. było o 1,5% niższe niż w 2019 r., a spożycie w sektorze gospodarstw domowych zmniejszyło się o 3,0%. Odnotowano znaczny spadek akumulacji brutto – o 12,2%, w tym nakłady brutto na środki trwałe (inwestycje) zmniejszyły się o 8,4%. Czas pandemii to moment, w którym znacząco spadł obieg pieniądza. W Polsce eksport spadł o 7%, a import o 9,6%.

Rok 2020 rok na rynku pracy był nazywany rokiem wyzwań i trudności spowodowanych epidemią koronawirusa. Na portalach odnotowano wyraźny spadek ofert pracy w stosunku do lat 2018, 2019. Po raz pierwszy od 2012 r. zmniejszyła się liczba pracujących w gospodarce narodowej, a przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw było niższe niż w 2019 r. Wiele osób straciło pracę, wielu przedsiębiorców musiało zawiesić lub całkowicie zamknąć działalność, a niektórym udało się utrzymać wyłącznie dzięki cięciom budżetowym. Najmocniej ta sytuacja odbiła się na przedsiębiorcach i pracownikach obszaru gastronomii, turystyki oraz handlu.

Tabela: roczne wskaźniki makroekonomiczne

Wyszczególnienie	Jednostka	Rok 2019	Rok 2020
PKB	dynamika	104,5	97,2
Spożycie ogółem	dynamika	104,0	98,5
spożycie w sektorze gospodarstw domowych	dynamika	103,9	97,0
Akumulacja	dynamika	103,0	87,8
Stopa inwestycji w gospodarce narodowej (relacja nakładów brutto na środki trwałe do produktu krajowego brutto w cenach bieżących)	dynamika	118,8	91,6
Sprzedaż detaliczna towarów ogółem	dynamika	103,9	
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych	dynamika	102,3	103,4
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto realne w sektorze przedsiębiorstw	dynamika	104,1	101,5
Stopa rejestrowanego bezrobocia	%	5,2	6,2

Źródło: dane GUS, wskaźniki makroekonomiczne – aktualizacja na dzień 01.02.202

Rok 2020 to znaczny skok rozwojowy rynku e-commerce. Można stwierdzić, iż zarówno platformy sprzedażowe, ich software i systemy opłat, jak i producenci, a także klienci i dostawcy w pandemicznej rzeczywistości musieli przejść przyspieszony kurs efektywności i reaktywności. Od marca nastąpił gwałtowny wzrost zainteresowania zakupami on – line, lawinowe uruchamianie nowych sklepów internetowych oraz nowych form dostaw. To spowodowało, że polski rynek e-commerce wzrósł o ponad 30% rocznie i rozwijał się najbardziej dynamicznie wśród rynków europejskich. Wartość rynku e-commerce w Polsce według szacunków firm badawczych (PMR, RetailX, Unity Group) ukształtowała się na poziomie 77 - 100 mld PLN, a z zakupów internetowych, w najróżniejszej formie, skorzystało 66% Polaków. Zmieniła się również struktura zakupów: kiedyś była to przede wszystkim odzież, kosmetyki, usługi turystyczne, a 2020 rok uruchomił sprzedaż żywności, środków czystości, wyposażenie domu i ogrodu.

Wiele sieci przyspieszając swoje plany wejścia w e-commerce, w związku z sytuacją pandemiczną, uruchomiły sklepy internetowe np. Żabka, Stokrotka czy SPAR, inne umożliwiły zakupy internetowe przy współpracy z Glovo (zakupy dostarczają kurierzy) np. Carrefour i Biedronka. Jeszcze inny model ułatwienia zakupów wdrożył Kaufland we współpracy z Mango - gotowe paczki z zestawem 30 najpotrzebniejszych produktów spożywczych i higienicznych, można było kupić w sklepie internetowym Mango.

W roku 2020 sytuacja pandemiczna doprowadziła do wielu zmian społecznych. Wprowadzone ograniczenia wpłynęły na zmiany w praktykach żywieniowych i konsumenckich. Konsumenci nie tylko więcej i częściej kupowali w internecie, ale zaczęli powracać do małych, osiedlowych sklepów kosztem hipermarketów. W ubiegłym roku zniknęło z mapy Polski 17 hipermarketów i ich liczba skurczyła się do 325. Wg badań firmy NielsenIQ to największy spadek ich liczby od kilku lat. To efekt zmian zakupowych Polaków. Zaczęli dokonywać bardziej świadomych zakupów, większą uwagę przywiązywać do tego, skąd pochodzą towary, czy są zdrowe. Zakupy robili rzadziej, a podczas jednorazowych

zakupów kupowali większą liczbę produktów. Zaczęli przedkładać bezpieczeństwo nad cenę. Nabywać produkty mające wpływ na zdrowie, wzmacniające odporność, produkty nieprzetworzone (o większej zawartości witamin).

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

Spółka działa w dwóch podstawowych sektorach wynajmu powierzchni handlowej i magazynowej dla: hurtowej sprzedaży owoców, warzyw i artykułów spożywczych oraz hurtowej sprzedaży kwiatów, zieleni, dodatków florystycznych. Segment owoców i warzyw to najważniejszy i kluczowy sektor Rynku.

Według danych GUS produkcja owoców w Polsce w 2020 roku była większa w porównaniu z rokiem poprzednim o 8,6% i wyniosła 4,3 mln ton. Najbardziej w stosunku do zbiorów w roku poprzednim zwiększyła się produkcja malin (o 31,2%), jabłek (o 10,4%), borówek wysokich. Mniejsza niż w 2019 roku była natomiast produkcja truskawek (z powodu wiosennej suszy), śliwek, aronii, co miało również wpływ na ceny skupu tych owoców. Wyższe były ceny skupu śliwek, czereśni, porzeczek czarnych.

Zbiory warzyw gruntowych wzrosły o 4,5% do 4,03 mln ton w stosunku do roku 2019, a warzyw spod osłon nieznacznie zmniejszyła się (z 23,3% w 2019 do 22%). Zwiększyła się produkcja większości gatunków warzyw strefy umiarkowanej, w tym głównie kapustnych i korzeniowych. W wyniku wzrostu zbiorów spadły ich ceny skupu.

Zmniejszyły się natomiast plony i zbiory warzyw ciepłolubnych – pomidory, ogórki, papryki i bakłażan, co miało wpływ na wzrost cen skupu. Spadek zbiorów spowodowany był głównie niekorzystnymi warunkami pogodowymi w okresie wegetacji.

Tabela: elementy bilansu owoców i warzyw (w tys. ton)

Wyszczególnienie	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21 prognoz
OWOCE							
Zbiory wg GUS	4188	4049	4644	3151	5067	3933	4278
Import	1403	1475	1584	1738	1682	1672	1700
Podaż (1+2)	5591	5524	6228	4889	6749	5605	5978
Spożycie w gospodarstwach domowych	1080	1600	1630	1677	1690	1655	1680
Przetwórstwo	2900	3000	3100	2400	3300	2500	2700
Eksport	1248	1235	1398	970	1311	1055	1120
Razem rozchody (4+5+6)	5228	5835	6128	5047	6301	5210	5500
WARZYWA							
Zbiory wg GUS	5607	4795	5610	5705	5271	5019	5175
Import	503	557	543	592	722	813	670
Podaż (1+2)	6110	5352	6153	6297	5993	5832	5845
Spożycie w gospodarstwach domowych	1903	1855	1860	1840	1740	1720	1730
Przetwórstwo	1800	1780	1950	2000	1900	1830	1950
Eksport	461	445	502	478	495	465	490
Razem rozchody (4+5+6)	4164	4080	4312	4318	4135	4015	4170

Źródło: IERiGŻ,

Przeciętne ceny detaliczne owoców i przetworów owocowych w 2020 roku wzrosły o 20,9%, zaś warzyw, grzybów i przetworów warzywnych o 1,5% w stosunku do roku poprzedniego.

Tabela: Średnie ceny hurtowe notowane na Rynku Hurtowym Bronisze wybranych warzyw i owoców w miesiącu grudniu w latach 2014 – 2020 (w zł)

lp.	asortyment	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Cebula biała	1,20	0,52	0,67	1,90	1,35	0,88 zł
2.	Kapusta biała	1,10	0,40	0,40	1,29	0,68	0,62 zł
3.	Marchew kraj	1,30	0,60	0,75	1,35	0,75	0,65 zł
4.	Jabłka Lobo	1,35	1,00	2,85	1,00	2,30	3,00 zł
5.	Jabłka Šampion	1,40	1,00	1,95	1,00	1,33	2,00 zł
6.	Jabłka Ligol	1,55	1,00	1,80	1,00	1,33	2,20 zł

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

Spółka Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy poddana jest silnej presji konkurencyjnej, która nie wynika z bezpośredniego zagrożenia konkurencyjnego, a z przemian strukturalnych, którym nieustannie podlega rynek detalicznego handlu spożywczego w Polsce. Obserwując rynek na przestrzeni ostatnich lat można stwierdzić, iż przesuwa się on w stronę mniejszych sklepów. Tendencja ta nasiliła się szczególnie w roku 2020, kiedy to w obawie o bezpieczeństwo znaczna część konsumentów zmieniła swoje przyzwyczajenia zakupowe i przeniósła się do mniejszych placówek handlowych.

Z badania przeprowadzonego przez Mastercard w lipcu 2020 roku wynika, iż ponad 70% ankietowanych robiło zakupy u lokalnych przedsiębiorców i wspierało tym samym niezależne sklepy w powrocie do normalności, a 26 proc. ankietowanych stwierdziło, że po rozpoczęciu przymusowej izolacji odkryli w swojej okolicy punkty handlowo-usługowe, których dotąd nie znali. Szczegółnie ożywienie dotknęło piekarnie, sklepy mięsne, a także placówki z warzywami i owocami. To szansa dla lokalnych warzywniaków, bazarków. Małe sklepy się zmieniają, są coraz bardziej nowoczesne, oferują produkty tzw. „szyte na miarę jego klienta”, wzbogacając swą ofertę o produkty rzadkie, oryginalne, gotowe półprodukty obiadowe, garmazeryjne, rybne itp.

Pandemia nie spowodowała diametralnej zmiany przyzwyczajeń i zachowań zakupowych Polaków, ale uwypukliła dotychczasowe trendy i przyspieszyła ich rozwój. Jak wynika z raportu „Nowa rzeczywistość: konsument w dobie COVID-19. Jak zmieniły się zwyczaje zakupowe Polaków w czasie koronawirusa?” - głównym powodem podjęcia decyzji o zakupach spożywczych w sklepie stacjonarnym przez statystycznego Polaka jest: jego lokalizacja (dla 70% Polaków), sprawdzenie „na żywo” kupowanej żywności (dla 63% Polaków), wygoda (dla 53% Polaków), ceny (dla 50%).

Chcąc nadążyć za trendami, marki znane ze sklepów wielkopowierzchniowych, utworzyły własne formaty, sklepów w typie supermarketów o stosunkowo niewielkiej powierzchni, zlokalizowane na osiedlach.

Tabela: liczba sklepów w latach 2015-2020

Lata/specjalizacje	Liczba sklepów	Dynamika
2015	361 000	
ogólnospożywcze	82,9	
owocowo – warzywne	5,9	
2016	367 000	
ogólnospożywcze	80,9	- 2,41
owocowo- warzywne	5,1	-13,55
2017	355 000	
ogólnospożywcze	75,2	-7,04
owocowo – warzywne	5,1	0
2018	340 000	
ogólnospożywcze	69,8	-7,18
owocowo- warzywne	5,5	+7,8
2019	333 000	
ogólnospożywcze	67,6	-3,1
owocowo-warzywne	4,6	-16,3
2020*		
ogólnospożywcze	65,9	

Źródło: dane GUS – stan 31 grudnia

*dane szacunkowe

W ostatnich latach można również zaobserwować odradzające się targowiska. Dzięki środkom unijnym pozyskiwanym przez samorządy część z nich jest zrewitalizowana. Ogólna liczba targowisk stałych w roku 2019 (brak danych za 2020 rok) nie zmieniła się w porównaniu do lat ubiegłych. Spore ożywienie przeżywają biobazary, szczególnie w roku 2020, kiedy to konsument poszukiwał zdrowej, świeżej żywności, mniej uwagi zwracając na wysokość ceny.

Eksperci w sieciach handlowych bacznie obserwowali zmiany jakie zachodzą w zachowaniach zakupowych konsumentów. Wiele marek starając się nadążyć za ich potrzebami i oczekiwaniami, wprowadziło w swej ofercie produkty bezpośrednio od lokalnych producentów. To niepokojące zjawisko dla dużych operatorów działających na Rynku Hurtowym w Broniszach. Tendencja omijania przez sieci, w szczególności Biedronkę i Lidl, pośredników dostarczających owoce i warzywa do sklepów oznacza dla największych operatorów na Rynku konieczność redukcji powierzchni magazynowych lub zmianę sposobu prowadzenia działalności.

Sytuacja w kraju i na świecie od marca 2020 roku spowodowała liczne trudności. Wprowadzone przez Rząd RP ograniczenia miały znaczący wpływ na działalność wielu sektorów gospodarki, a tym samym na funkcjonowanie Rynku.

Podstawowy sektor Rynku Hurtowego, stanowiący główne źródło przychodów, Sektor owoców, warzyw i artykułów spożywczych ze względu na fakt, iż żywność, jej regularne dostawy do sklepów, są szczególnie istotne dla utrzymania podstawowego bezpieczeństwa społeczeństwa, w sposób ograniczony odczuł restrykcje prawne. Analizy wjazdów

kupujących potwierdzają wyniki badań na temat zachowań zakupowych konsumentów. Wielu z nich powróciło do zakupów w tradycyjnych warzywniakach, bazarkach.

Dużym utrudnieniem były problemy w terminowości dostaw warzyw i owoców importowanych, co automatycznie miało wpływ na jakość i cenę produktów.

Najbardziej poszkodowaną grupę w tym sektorze były firmy wyspecjalizowane i uzależnione od obsługi segmentu HoReCa. Rozporządzenia zamykające/ograniczające restauracje, bary, ale również szkoły, przedszkola i żłobki spowodowały utratę przychodów i brak możliwości prowadzenia działalności przez ww. firmy oraz przez tą część segmentu HoReCa, która zaopatrywała się bezpośrednio na Rynku.

Drugim obszarem działalności Rynku Hurtowego jest Sektor kwiatowy. Ma on znaczenie lokalne. Spowodowane jest to specyfiką branży, która jest mocno rozdrobniona oraz bezpośrednią konkurencją miejskiego Targowiska Kwiatowego na Bakalarskiej w Warszawie. Targowisko jest bardzo dobrze skomunikowane środkami transportu publicznego co sprawia, że jest szczególnie atrakcyjne dla klientów detalicznych. Jest to rynek dla małego biznesu i klientów indywidualnych.

Branża florystyczna boleśnie odczuła pandemię koronawirusa w roku 2020. W marcu w Holandii tony kwiatów trafiły do utylizacji. W Polsce producenci i sprzedawcy mieli również znaczne problemy. Krótki okres przydatności kwiatów, nie daje możliwości ich przechowania, co zmusiło producentów do ponoszenia kosztów związanych z ich utylizacją. Z danych przedstawionych przez Polski Związek Ogrodniczy wynika, że na początku pierwszego lockdownu polscy producenci utracili 1 mld zł przychodu. Z kolei straty grupy producentów kwiatów ciętych oceniane były na poziomie 285 mln zł.

Kwiaty zawsze były dobrem luksusowym, a konsumpcja tego typu dóbr szczególnie spada w okresie kryzysu ekonomicznego. Większość kwiaciarni w miesiącach marzec-kwiecień, ze względu na brak popytu, została zamknięta. Branża eventowa, która często korzysta z usług florystów, ze względu na lockdown została unieruchomiona, co miało przełożenie na działalność Sektora kwiatowego na Rynku. Wiele firm działających na Rynku (szczególnie na początku epidemii) zamknęło swoje punkty handlowe, albo działało w ograniczonym zakresie asortymentowym i czasowym, szczególnie firmy prowadzące sprzedaż kwiatów ciętych, roślin doniczkowych oraz upominków, gadżetów i prezentów okolicznościowych.

Wiosenny pakiet pomocowy ze strony Rynku, szereg działań pobudzających kupujących (akcje promujące nasadzenia i kwiaty ogrodowe, dodatkowy punkt sprzedaży kwiatów ciętych na Rynku czynny w godz. popołudniowych), pomoc ze strony najemców sektora owoców i warzyw spowodowały, iż najemcom (gospodarstwom ogrodniczym) udało się sprzedać znaczną część wiosennej produkcji krajowej.

W okresie jesiennym kolejna fala pandemii koronawirusa wywołała negatywne skutki u ogrodników i importerów kwiatów, a także firm związanych z handlem artykułami dekoracyjnymi. Powrót ograniczeń - zamknięcie restauracji, zakaz spotkań, organizacji wydarzeń oraz zamknięcie cmentarzy w okresie Wszystkich Świętych - spowodowało, że rynek roślin ozdobnych ponownie załamał się. Część producentów – producentów

chryzantem skorzystała z pomocy finansowej ogłoszonej przez ARiMR, co pokryło część poniesionych nakładów.

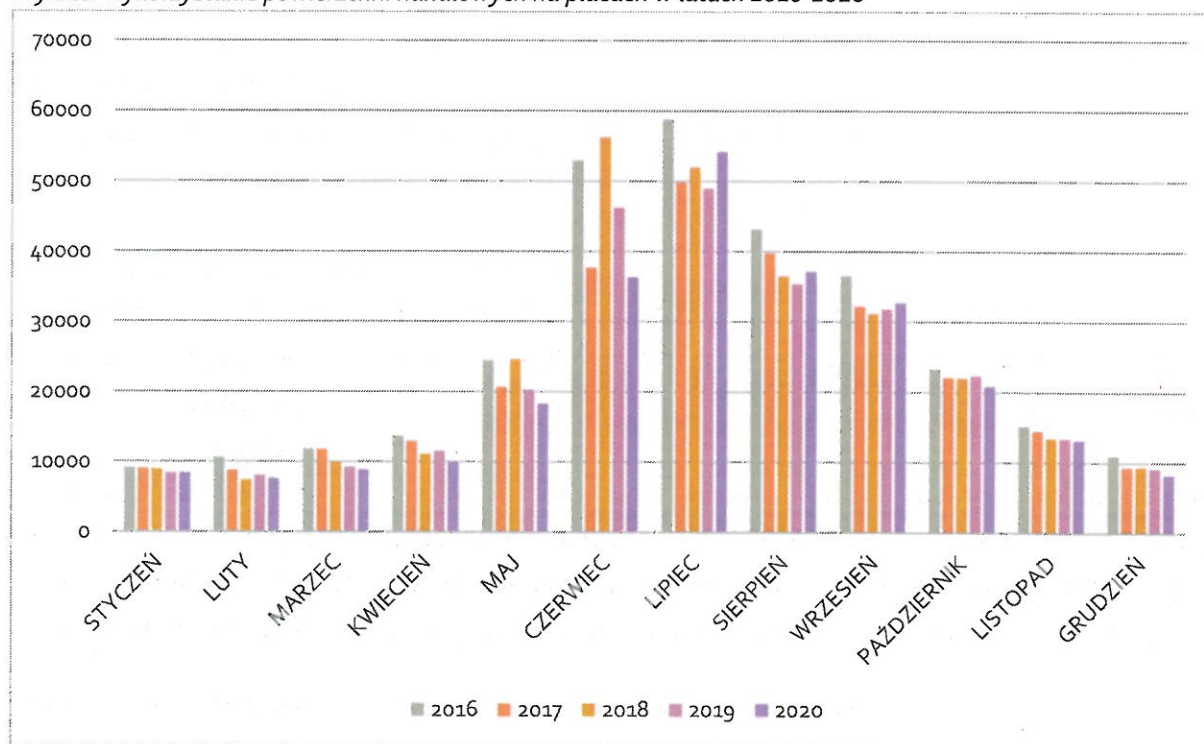
c) czynniki bezpośrednio zależne od spółki (np. strategia sprzedaży, wykorzystanie możliwości produkcyjnych, strategia finansowania)

Sektor owocowo – warzywny i artykułów spożywczych.

W Sektorze tym operuje ok 230 stałych najemców powierzchni handlowych w 8 halach – firmy, osoby fizyczne i spółki prawa handlowego, którzy wyspecjalizowali się w określonych modelach biznesowych: hurtownicy, importerzy – hurtownicy, producenci – grupy producenckie, przetwórcy warzyw.

Istotną grupę klientów tego Sektora stanowi 20 tysięcy krajowych producentów rolnych/hurtowników sprzedających na placach handlowych, bezpośrednio z samochodu. Liczba sprzedających rolników na placach handlowych w poszczególnych miesiącach jest ściśle skorelowana z sezonowością i zbiorami w bieżącym/mijającym sezonie uprawowym.

Wykres: wykorzystanie powierzchni handlowych na placach w latach 2016-2020



Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

Średnie dobowe obłożenie placów w roku 2020 ukształtowało się na poziomie 844 pojazdy (stanowiska), co stanowi ok 77% dostępnych stanowisk handlowych na placach.

W 2020 roku wystąpił znaczący wzrost wjazdów sprzedawców-rolników. Zjawisko to jest ściśle skorelowane z:

- sytuacją na polach i w sadach – poziom plonowania,
- cenami osiągalnymi na Rynku Bronisze w porównaniu z alternatywnymi kanałami dystrybucji (skupy – przetwórnice, logistyki, eksport, targowiska).

Sektor kwiatowy.

Do sprzedaży hurtowej kwiatów ciętych oraz artykułów dekoracyjnych dedykowane są dwie klimatyzowane hale, w których działa ok 100 najemców. Obie hale wyposażone są w doki rozładunkowe. Hala Kwiatowa posiada chłodnie do ogólnego użytku.

Tabela: wykorzystanie powierzchni handlowej w latach 2017-2020

Lp.	Obiekt	XII 2017	XII 2018	XII 2019	XII 2020
1.	OW-1	100,00%	100,00%	100%	100%
2.	OW-2	98,27%	98,72%	99,57%	100%
3.	OW-3	100,00%	100,00%	100%	100%
4.	OW-4	100,00%	100,00%	97,48%	100%
5.	OW-5				
	-część OW	100,00%	100,00%	97,23%	100%
	-część Antyki	90,69%	91,10%	93,81%	92,02%
6.	AS*	99,68%	99,84%	100%	100%
7.	HK	98,55%	99,31%	98,67%	98,31%
8.	WKN	90,19%	93,67%	95,90%	88,20%
9.	MAG	100,00%	100,00%	100%	100%
10.	Galeria Hurtu	nd	nd	97,38%	100%
	Ogółem	98,54%	98,98%	98,66%	98,81%

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

* od 01.04.2019 r. do 31.12.2020 Hala AS częściowo wyłączona z użytkowania, ze względu na prace modernizacyjne;

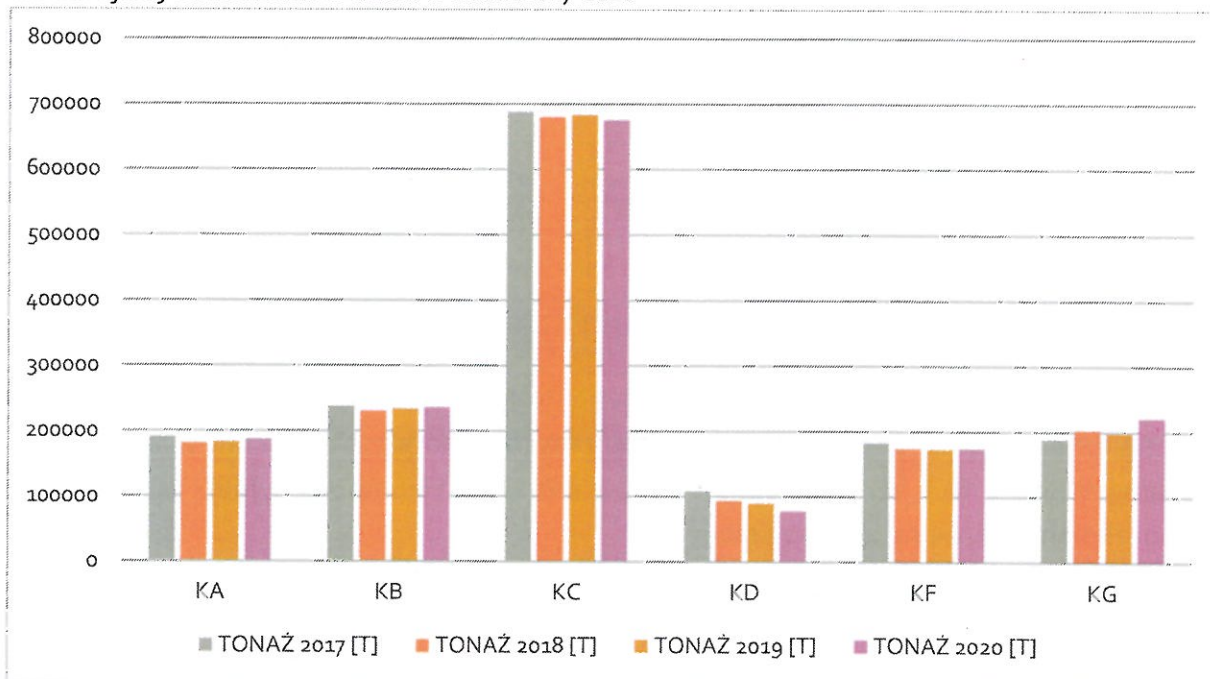
** Galeria Hurtu GH - wynajem powierzchni od 01.04.2019 r.

Od 2000 roku część hali MAG (3500 m²) przeznaczona była na dodatkową działalność Rynku – Warszawskie Targi Antyków. W roku 2010 Sektor ten został przeniesiony do hali OW-5. Najemcy wynajmują powierzchnię na podstawie umów najmu. Targi działają w weekendy, ale przedmioty są magazynowane przez cały tydzień.

Wg stanu na 31.12.2020 r. ilość najemców ogółem wynosiła 405, w tym 78 na Warszawskich Targach Antyków w Broniszach.

W 2020 roku zawarto 69 umów najmu na powierzchnie handlowe, w tym 50 umów najmu na powierzchnie w zmodernizowanej Hali AS. Umowy zawarte z najemcami powierzchni w zmodernizowanej Hali AS weszły w życie z dniem 01 stycznia 2021 roku. Na Warszawskich Targach Antyków zawarto 8 nowych umów najmu.

Tabela: wjazdy samochodów w tonażu w latach 2017-2020



Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

W 2020 r na Rynek Hurtowy Bronisze wjechało 830 286 samochodów kupujących generując tonaż 1 573 212,9 ton (zgodnie z dopuszczalną ładownością). Jest to wynik o 0,64% wyższy niż w roku 2019.

Analizując poziomy wjazdów w poszczególnych kategoriach tonażowych w 2020 roku wystąpił:

- 1% spadek wjazdów kupców samochodami w kategorii KC – pojazdy o ładowności 1,2 do 3 ton,
- 13% spadek wjazdów kupców samochodami w kategorii KD pojazdy o ładowności 3 do 7 ton,
- 0,55% wzrost pojazdów kupców samochodami w kategorii KF - pojazdy od ładowności powyżej 7t
- 12% wzrost pojazdów kupców samochodami w kategorii KG - ciągniki siodłowe z naczepą o ładowności do 24t. Pojazdami w tej grupie biletowej wjeżdżają na Rynek m.in. kupujący prowadzący hurtownie w dalszych rejonach kraju (powyżej 100 km od Rynku), eksporterzy do kierunków wschodnich – kraje bałtyckie, Białoruś, Ukraina.

Powyższe wyniki odzwierciedlają sytuację ekonomiczną na rynku. Spadek pojazdów w kategorii KD wynika m.in. ze spadku firm zaopatrujących sektor HoReCa, (lockdown) jak również wymiany floty. Z wywiadów z kupcami wynika, iż część z nich sprzedała samochody o wspomnianym tonażu ze względów ekonomicznych i logistycznych. Ich użytkowanie było nieopłacalne w porównaniu z pojazdami 12 tonowymi czy tirami.

Znaczący wzrost wjazdów kupujących o kategorii KG świadczy o wzroście obrotów w hurtowniach owocowo – warzywnych w kraju i zagranicą.

1.2 Informacja 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

Nie występuje

1.3 Struktura organizacyjna

Struktura organizacyjna spółki Warszawski Rolno–Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. określa główne biura oraz powiązania poszczególnych komórek, jakie zostały wyodrębnione w ramach pracy biur ze wskazaniem odpowiedzialności kompetencyjnej. W strukturze wyodrębniono nw. biura, zespoły i piony:

- o Zespół pracowników Samodzielnych.
- o Biuro Zarządu Spółki: Pion obsługi wewnętrznej.
- o Biuro Promocji i Komunikacji: Pion Promocji i Analiz Rynkowych, Pion Komunikacji.
- o Biuro Ekonomiczno–Finansowe: Pion Głównego Księgowego, Pion Ekonomiczny i Zarządzania Finansami Spółki, Zespół Kontroli i Nadzoru Placu, Zespół Systemu Wjazdowego.
- o Biuro Administracji Rynku: Pion Kierowników Administracyjnych i Technicznych, Pion koordynacji spraw w zakresie inwestycji, zarządzania i administrowania.
- o Zespół ds. Rozwoju.

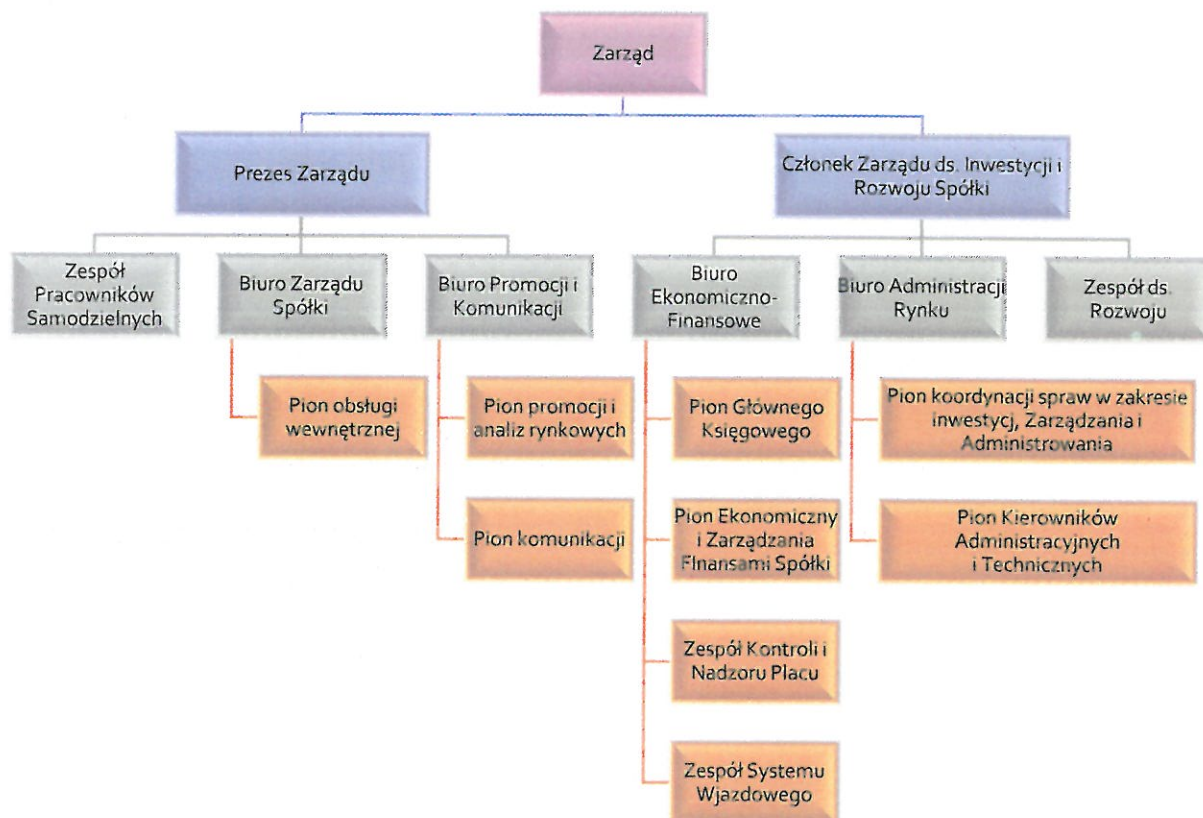
a) oddziały (zakłady) produkcji podstawowej i ich zatrudnienie

Nie dotyczy

b) oddziały (wydziały) produkcji pomocniczej i ich zatrudnienie

Nie dotyczy

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



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

W roku 2020 z uwagi na powołanie nowego Członka Zarządu ds. Promocji i Komunikacji z dniem 01.09.2020 r. zaszły zmiany w strukturze organizacyjnej. Uzgadniano nowy podział obowiązków pomiędzy trzech Członków Zarządu.

W związku z powyższym w IV kwartale 2020 r. dotychczasowi Członkowie Zarządu spółki przekazali i wdrożyli nowego Członka Zarządu w zakres bieżącej działalności spółki. Następnie w porozumieniu z Radą Nadzorczą na początku 2021 roku Zarząd przedstawił nowy Regulamin Organizacyjny wraz ze schematem graficznym obejmującym zmiany w zakresie uregulowania obszarów nadzoru i koordynacji nad biurami i komórkami organizacyjnymi. Wniesione zmiany mają na celu reorganizację w myśl przyjętego modelu kierowania przedsiębiorstwem dla Zarządu spółki IX kadencji w rozszerzonym składzie.

1.4 Sytuacja kadrowo - płacowa spółki

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

Zatrudnienie średnioroczne (w przeliczeniu na pełne etaty) w spółce w 2020 roku wynosiło 124,6 osoby, a na dzień 31.12.2020 roku stan zatrudnienia wynosił 126 osób.

Tabela: stan zatrudnienia wg form zatrudnienia

Forma zatrudnienia	Liczba osób	Procent
Umowa o pracę	131	100%
umowy na czas nieokreślony	117	89%
umowy na czas określony	9	7%
umowa o pracę na zastępstwo	0	0%
Umowy cywilnoprawne	5	3%
w tym		
umowy o świadczenie usług zarządzania	3	

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

1.4.2 Przedsięwzięcia z zakresu zmiany zatrudnienia i jego struktury

Nie występuje.

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

Obowiązujący system wynagradzania określony został w Regulaminie wynagradzania pracowników w spółce Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. z dnia 18 grudnia 2019 roku (przyjęty Uchwałą Zarządu nr 302/2019 z dnia 18 grudnia 2019). Na podstawie § 7 ww. regulaminu wynagrodzenie zasadnicze pracownika ustala się punktowo w widełkach przewidzianych dla stanowiska pracy w oparciu o taryfikator stanowiący - załącznik nr. 1 do regulaminu.

Zgodnie z regulaminem wynagradzania, każdy pracownik zatrudniony na umowę o pracę może otrzymać nagrodę uznaniową, przyznawaną co kwartał, w wysokości do 40% wynagrodzenia zasadniczego pracownika. Poniżej przedstawiono przegląd struktury zatrudnienia wraz ze średnimi punktami wynagrodzenia.

Tabela: średnia liczba punktów wynagrodzenia

Struktura zatrudnienia (umowy o pracę)	liczba osób	średnia liczba pkt. wynagrodzenia
ZPS	4	425
BZS	4	468
BPIK	6	449
BEF, w tym	41	
pracownicy biurowi	8	446
ZSW (Zespół Systemu Wjazdowego)	26	262
ZKW (Zespół Kontroli Wewnętrznej)	7	309
BAR, w tym	69	
pracownicy biurowi	9	526
kierownicy techniczni	17	294
SPB (służba porządkowa)	43	205
ZR	2	560
Łącznie	126	305

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

Tabela: przeciętne miesięczne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowników

Grupy pracowników	2019	2020
Przeciętne wynagrodzenie ogółem	5 557,62 zł	6 110,22 zł
Pracownicy administracji i biura	8 522,04 zł	9 510,58 zł
Pracownicy systemu wjazdowego	4 913,27 zł	5 336,73 zł
Pracownicy techniczni hal	5 462,72 zł	6 041,52 zł
Pracownicy służby porządkowej	3 952,85 zł	4 222,74 zł

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

Wynagrodzenie Członków Zarządu Spółki oraz Rady Nadzorczej kształtuje się zgodnie z zasadami przyjętymi przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie – uchwała z dnia 28 grudnia 2016 r. z mocy ustawy z dnia 9 czerwca 2016 roku o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.

Zasady kształtowania wynagrodzeń Członków Zarządu Spółki:

Wynagrodzenie całkowite Członka Zarządu Spółki składa się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe na poziomie od 3 do 5 krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagrody z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego (wynagrodzenie stałe - W roku 2020 podstawą wymiaru wynagrodzenia było przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 r.) oraz części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy spółki (wynagrodzenie zmienne). 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. Zgodnie z zapisami umów cywilnoprawnych Członków Zarządu wynagrodzenie zmienne nie może przekroczyć 25% wynagrodzenia stałego.

Zasady kształtowania wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej Spółki:

Zasady regulują miesięczne wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej Spółki na poziomie jedno – krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W roku 2020 podstawą wymiaru wynagrodzenia było przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 r. Dla prezydium ustalono następującą wysokość miesięcznego wynagrodzenia:

- dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej podwyższa się o 10% miesięcznego wynagrodzenia,
- dla Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej podwyższa się o 5% miesięcznego wynagrodzenia,
- dla Sekretarza Rady Nadzorczej podwyższa się o 5% miesięcznego wynagrodzenia.

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

a) świadczenia na rzecz pracowników, szkolenia itp.

Tabela: wykaz świadczeń na rzecz pracowników

Wyszczególnienie	2019	2020	2020/2019
składki na ubezpieczenia społeczne	1 699 841,31	1 731 477,69	101,86%
składki PPK	0,00	326 699,60	-
odpisy na ZFŚS	158 430,25	198 603,88	125,36%
badania lekarskie	126 945,15	137 848,78	108,59%
odzież robocza	141 286,08	75 927,69	53,74%
szkolenia pracowników	128 705,52	58 081,67	45,13%
inne świadczenia	89 553,66	47 634,57	53,19%
ubezpieczenia pracowników	13 482,00	14 376,00	106,63%
ŚWIADCZENIA NA RZECZ PRACOWNIKÓW	2 358 243,97	2 590 649,88	109,86%

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

b) zmiany warunków płacy

Uchwałą nr 263/2019 z dnia 12 listopada 2019 roku Zarządu Spółki zwiększono od dnia 01.01.2020 roku wartość jednego punktu, która wynosi 14,70 zł.

Zgodnie z Ustawą z dnia 4 października 2018 roku o pracowniczych planach kapitałowych, spółka od dnia 01.01.2020 roku wdrożyła pracownicze plany kapitałowe. Pierwsze potrącenie składek nastąpiło w lutym 2020 roku z wynagrodzenia za styczeń 2020 roku. Zgodnie z Uchwałą Zarządu nr 06/2020 z dnia 8 stycznia 2020 roku, została zawarta umowa o Zarządzanie i Prowadzenie Pracowniczych Planów Kapitałowych z firmą Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna.

W lipcu 2019 roku Zarząd przyjął założenia odnośnie zakresu finansowania PPK, zgodnie z tym założeniem został zmieniony regulamin wynagradzania w kwestii wprowadzenia w spółce Pracowniczych Planów Kapitałowych oraz dodatkowej dopłaty w wysokości 2,5% finansowane przez pracodawcę.

c) zwolnienia grupowe

Nie występuje.

d) spory zbiorowe

Nie występuje.

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

Nie występuje.

1.5 Sytuacja majątkowa, w tym:

- a) informacja o stanie majątku posiadanego przez spółkę (powierzchnia ogółem, w tym grunty własne, w użytkowaniu wieczystym, inne), podać powierzchnię i krótki opis posiadanego majątku

Spółka wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku posiadała następujący majątek:

- grunty – łączna powierzchnia gruntów, którymi dysponuje Rynek to 61,8 ha, w tym:
 - grunty związane z obecnie prowadzoną działalnością gospodarczą: 44,4 ha, które można podzielić następująco:
 - ✓ tereny, na których powstały budynki komercyjne oraz pomocnicze,
 - ✓ tereny, gdzie powstały parkingi wykorzystywane jako place handlowe,
 - ✓ tereny wynajmowane innym podmiotom - spółka posiada trzy długookresowe umowy dotyczące wynajmu gruntów dotyczące 4 tys. m², na których znajduje się między innymi stacja benzynowa,
 - ✓ tereny dzierżawione – dotyczą gruntów zakwalifikowanych jako grunty rolne, są to tereny, na których będą realizowane przyszłe inwestycje planowane przez spółkę;
 - grunty przeznaczone na kolejne inwestycje: 15,8 ha;
 - drogi: 1,6 ha.

Znaczna część nieruchomości gruntowych jest wykorzystywana do działalności operacyjnej spółki. Część gruntów spółki WR-SRH S.A. jest utrzymywana, zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, jako powierzchnie biologicznie czynne – wg planu należy zachowywać od 10% do 15% takiej powierzchni.

Tabela: grunty (m²)

Wg przeznaczenia		Wg formy własności	
związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	443 923	grunty własne	606.690 m2
niezwiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą	173 874	użytkowanie wieczyste	11.107 m2
z tego: drogi publiczne	16 314		
grunty rolne	157 560		
powierzchnia ogólna	617 797	powierzchnia ogólna	617.797 m2

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

- Budynki komercyjne (o łącznej powierzchni 10 ha). Wszystkie wymienione powierzchnie budynków są wykorzystywane do osiągnięcia przez spółkę przychodów, stanowią one ok 46% wszystkich przychodów ze sprzedaży. Wykorzystanie powierzchni handlowych, którymi dysponuje spółka wynosi prawie 99%.
- Budynki pomocnicze. Wymienione budynki służą do administracji Rynkiem, obsługi klientów oraz usprawnienia pracy najemców. Na terenie spółki Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A zlokalizowana jest również oczyszczalnia ścieków, stacja uzdatniania wody, punkt zbiórki odpadów oraz budynek wózków widłowych. Wszystkie te obiekty znacznie usprawniają pracę Rynku i zmniejszają koszty działalności spółki. Należy również zaznaczyć, że oczyszczalnia ścieków służy do działalności komercyjnej. Usługi świadczone dzięki posiadanej oczyszczalni ścieków przyczyniają się do osiągnięcia ponad 2,5% przychodów ze sprzedaży osiągniętych przez spółkę. W budynku wózków widłowych, dostępne są powierzchnie dla wózków widłowych należących do najemców. Powierzchnie są wynajmowane.

Tabela: budynki

Budynki komercyjne	powierzchnia całkowita w m ²	Budynki pomocnicze	powierzchnia całkowita w m ²
Hala kwiatowa HK	13 191,00	Budynek sortowni - hala	1 686,10
Galeria Hurtu	13 096,27	Budynek sortowni - wiata	1 130,10
Hala owoców i warzyw OW-2	12 668,71	Budynek administracyjny Poznańska 98	1 007,00
Hala owoców i warzyw i artykułów spożywczych AS	12 604,00	Budynek wózków widłowych	522,50
Hala owoców i warzyw OW-1	11 422,00	Budynek warsztatowy	454,69
Wiata owoców i warzyw OW-3	10 109,00	Budynek biurowy	400,00
Hala magazynowa MAG	9 660,00	Pawilon nadzoru systemu wjazdowego	230,36
Hala OW-5 (Antyki + chłodnie OW)	7 428,05	Stacja uzdatniania wody - budynek	63,00
Wiata kwiatowa WK	6 804,00	Oczyszczalnia ścieków budynek	59,00
Wiata (ziemniaczana)	1 870,00	Stacja trafo przy oczyszczalni ścieków budynek	56,00
Budynek kwaszonek OW-4	966,90	Budynek sortowni - stacja trafo	29,80

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w roku 2020

Hala Magazynowa część biurowa MB	963,00	Rozdzielnia główna - budynek	25,00
Dok przeładunkowy WK	852,59	Wiata na rowery	18,00
Wiata przy hali AS	360,40		
Razem Budynki komercyjne	101 995,92	Razem budynki pomocnicze	5 681,55
Razem		107 677,47	

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

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

Nie występuje

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

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem	Wartość brutto	
B.Z. 31.12.2019	38 162 098,21	290 108 893,63	11 848 636,56	1 127 341,54	543 936,57	341 790 906,51		
Zwiększenia w tym:	0,00	22 934 115,37	531 669,07	108 009,96	20 524,79	23 594 319,19		
- ze środków trwałych w budowie		22 598 425,42	75 182,14		8 550,00	22 682 157,56		
- zakup		335 689,95	456 486,93	108 009,96	11 974,79	912 161,63		0,00
- przemieszczenia								0,00
- darowizna								0,00
- aport								0,00
- ujawnienia								0,00
- inne								0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	58 809,03	144 950,00	5 400,00	209 159,03		
- sprzedaż			8 448,00	144 950,00		153 398,00		
- przemieszczenia								0,00
- darowizna								0,00
- aport								0,00
- likwidacja			50 361,03		5 400,00	55 761,03		
- inne								0,00
B.Z. 31.12.2020	38 162 098,21	313 043 009,00	12 321 496,60	1 090 401,50	559 061,36	365 176 066,67		

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w roku 2020

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wiecz. użytk. gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyn	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
B.Z. 31.12.2019	391 874,49	126 525 323,94	10 466 737,26	845 547,90	523 174,38	138 752 657,97
Zwiększenia w tym:	17 223,60	8 689 930,93	506 658,74	84 475,16	31 728,31	9 330 016,74
- amortyzacja	17 223,60	8 689 930,93	506 658,74	84 475,16	31 728,31	9 330 016,74
- przemieszczenia						0,00
korekta amortyzacji bilansowej p. wieczystej dzierżawy gruntów za okres do 31.12.2018						0,00
...						0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	58 809,03	38 653,28	5 400,00	102 862,31
- sprzedaż			8 448,00	38 653,28		47 101,28
- likwidacja			50 361,03		5 400,00	55 761,03
- przemieszczenia						0,00
- inne						0,00
B.Z. 31.12.2020	409 098,09	135 215 254,87	10 914 586,97	891 369,78	549 502,69	147 979 812,40
Odpisy aktualizujące						
B.Z. 31.12.2019						0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-						0,00
-						0,00
-						0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozwiązanie						0,00
- wykorzystanie						0,00
-						0,00
B.Z. 31.12.2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
B.Z. 31.12.2019	37 770 223,72	163 583 569,69	1 381 899,30	281 793,64	20 762,19	203 038 248,54
B.Z. 31.12.2020	37 753 000,12	177 827 754,13	1 406 909,63	199 031,72	9 558,67	217 196 254,27

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

Spółka na mocy umowy dzierżawy (zawartej na czas nieokreślony) zawartej ze Spółdzielnią Usług Rolniczych z siedzibą w Starych Babicach przy ul. Wieruchowska, nr 1, Stare Babice, kod 05-082, poczta Stare Babice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sadowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy numer KRS 188958, o numerze REGON: 000468269, NIP: 5250003835 oddaje do korzystania grunty kwalifikowane jako rolne. Wysokość czynszu dzierżawnego jest tożsama z wysokością podatku rolnego płaconego przez Wydzierżawiającego.

Spółka na mocy umowy dzierżawy (zawartej na czas nieokreślony) dzierżawi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie grunty pokryte wodami. Wysokość czynszu wynosi: równowartość 78,32 dt. żyta.

e) informacja, czy w przypadku rozporządzenia składnikami aktywów trwałych, w rozumieniu przepisów 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 podmiotu czynności przedmiotu czynności prawnej przekracza 5% sumy aktywów, spółka uzyskała zgodę walnego zgromadzenia/ zgromadzenia wspólników

Nie dotyczy

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

Tabela: przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	2020 rok
Wynajem powierzchni handlowych	28 557 988
Opłaty za wjazd na Rynek	26 233 175
Sprzedaż materiałów, w tym	3 705 571
Sprzedaż energii elektrycznej najemcom boksów	3 278 746
Sprzedaż energii elektrycznej i gazu pozostali odbiorcy	290 113

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w roku 2020

	Sprzedaż gazu	59 766
	Sprzedaż wody	34 673
	Sprzedaż pozostałych materiałów	42 273
Sprzedaż usług, w tym		2 295 871
	Usługi oczyszczalni ścieków	1 664 716
	Wynajem pomieszczeń	224 490
	Opłaty rejestracyjne	133 200
	Usługi reklamy	106 500
	Usługi cateringu na terenie Rynku (pozwolenia na handel obnośny)	48 200
	Wynajem dachu budynku	47 839
	Pozostałe usługi	70 927
Wynajem pozostały, w tym		1 275 831
	Wynajem hali pod targi antyków	770 690
	Wynajem terenu pod stacją benzynową	147 222
	Dzierżawa parkingów	125 813
	Wynajem terenu pod myjnię	73 808
	Pozostała dzierżawa	158 298
Sprzedaż towaru		0
	PRZYCHODY RAZEM	62 068 436

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A., dane w zł.

Podstawowy zakres działalności spółki to wynajem powierzchni handlowych w halach (stanowiące 46% przychodów ze sprzedaży w 2020 roku) oraz sprzedaż biletów wjazdowych na teren Rynku (stanowiące 42% przychodów ze sprzedaży w 2020 roku).

Poziom wykorzystania powierzchni handlowych jest na bieżąco monitorowany i na koniec 2020 roku wynosił prawie 99%. Sytuacja rynkowa, spowodowana epidemią, miała znaczny wpływ na biznesy najemców. Zarząd Spółki po wprowadzeniu wiosennego lockdownu podjął działania wspierające najemców. Były to między innymi wydłużenie terminu płatności oraz obniżenie opłat czynszowych na określony czas, szczególnie dla branż zmuszonych do ograniczenia działalności w wyniku wprowadzonych obostrzeń.

Sprzedaż biletów wjazdowych w 2020 roku osiągnęła najwyższy poziom przychodów, z tego tytułu, od początku działalności spółki. Można zauważyć, że wprowadzane obostrzenia spowodowane pandemią koronawirusa nie wpłynęły negatywnie na liczbę klientów korzystających z usług rynku w 2020 roku.

- 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 metodologią GUS, w roku sprawozdawczym i poprzednim

Tabela: wskaźniki rentowności

Nazwa wskaźnika	Objaśnienie	2019	2020
Rentowność sprzedaży	Stosunek wyniku ze sprzedaży do przychodów netto ze sprzedaży	29,1%	27,0%
Rentowność brutto	Stosunek wyniku finansowego brutto do przychodów z całokształtu działalności	40,7%	25,8%
Rentowność netto	Stosunek wyniku finansowego netto do przychodów z całokształtu działalności	32,8%	20,6%
Rentowność kapitału własnego	Stosunek wyniku finansowego netto do kapitału własnego	11,7%	5,8%
Rentowność aktywów	Stosunek wyniku finansowego netto do sumy aktywów	10,7%	5,4%

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

Rentowność sprzedaży (ROS) w 2020 roku wyniosła 27% i jest nieznacznie niższa niż rok wcześniej, jednak przewyższa poziom wskaźnika, jaki został założony w Celach Zarządczych spółki WR-SRH S.A. na rok 2020 (ustalony na poziomie 11,4%). Wysoki poziom wskaźnika został osiągnięty głównie dzięki wysokim przychodom ze sprzedaży, które w 2020 roku przekroczyły 62 mln zł. Zarówno przychody z dzierżawy powierzchni handlowych, jak i ze sprzedaży biletów wjazdowych osiągnęły najwyższe wartości od początku działalności spółki.

Rentowność brutto i netto są znacznie niższe niż w latach poprzednich. Wynika to z faktu, że w 2020 roku spółka nie zawiązywała oraz nie rozwiązywała rezerw w dużych kwotach, co przyczyniło się do osiągnięcia niższych pozostałych przychodów operacyjnych niż w poprzednich latach. Należy jednak zauważyć, że rentowność zarówno brutto, jak i netto są na wysokich poziomach, wynoszą odpowiednio 25,8% oraz 20,6%.

Podobna sytuacja dotyczy rentowności kapitału własnego oraz rentowności aktywów. Brak wysokich pozostałych przychodów operacyjnych w 2020 roku, wpłynął na niższy poziom tych wskaźników niż w poprzednim roku.

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

Patrz pkt 1.5

1.8 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju technicznego

Nie dotyczy

1.9 Omówienie stopnia realizacji zleconych przez WZ/ZW konkretnych zadań do wykonania w spółce oraz w przypadku ich niewykonania, podanie przyczyny takiego stanu

Patrz pkt 1.5

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

Działania prośrodowiskowe, niwelujące szkodliwy wpływ na środowisko naturalne są ważnym elementem budowy wizerunku przedsiębiorstwa. Wiele z tych działań jest wymuszanych przez regulacje prawne.

Ochrona środowiska stanowi ważny element ekonomiczny, ponieważ inwestycja w ochronę środowiska stanowi mniejszy wydatek od kosztów, na jakie naraża się przedsiębiorca, który zaniecha wdrożenia przepisów ochrony środowiska w swojej firmie. Pod względem finansowym taka inwestycja skutkuje:

- możliwością współpracy z nowoczesnymi firmami o wysokich standardach, które, posiadając certyfikaty jakości lub korzystając z dotacji unijnych, wybierają podwykonawców, którzy mają uregulowane kwestie ochrony środowiska,
- niższymi opłatami za korzystanie ze środowiska,
- wzrostem ekonomiczności produkcji,
- brakiem finansowych skutków zaniechania obowiązków środowiskowych,
- możliwością prowadzenia ekonomicznej gospodarki odpadowej,
- brakiem zagrożenia zablokowania zakładu przez organy administracji lub organizacje ekologiczne.

Spółka Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. koncentruje się na działaniach najmniej uciążliwych dla środowiska oraz nie kolidujących z celami ekonomicznymi. Realizacja tych celów została osiągnięta poprzez współpracę ze specjalistycznymi firmami z zakresu recyklingu, sortowania, wywozu odpadów oraz sprzątnięcia – firmą SUEZ Polska, z zakresu gospodarki ściekowej, czyli obsługi oczyszczalni ścieków, eksploatacji stacji uzdatniania wody – firmą GAE NOVA, a także firmą ProBiotics Polska-operatorem Punktu Zbiórki Segregacji Odpadów.

Do Punktu Zbiórki i Segregacji Odpadów dostarczane są posegregowane odpady. Z Sektora owoców i warzyw dostarczenie odpadów należy do obowiązków najemców z Sektora kwiatowego odpady są przywożone przez firmę sprzątającą SUEZ Polska.

Spółka posiada również oczyszczalnię ścieków. Oprócz usług na potrzeby Rynku Hurtowego świadczy ona usługi w zakresie oczyszczania ścieków bytowo- gospodarczych dla mieszkańców sąsiadującej z nią wsi – Bronisze.

Obsługa dodatkowych podmiotów pozwala na pełne wykorzystanie mocy przerobowych oczyszczalni, obniżenie kosztów utrzymania, a także na budowę wizerunku przedsiębiorstwa

jako instytucji wspomagającej lokalną społeczność. Oczyszczalnia ma również wpływ na ochronę środowiska naturalnego okolicznych wsi. Świadczy o tym prowadzony monitoring szkodliwego oddziaływania Rynku na środowisko naturalne, uzgodniony z Urzędem Marszałkowskim – Wydziałem Ochrony Środowiska i Inspektoratem Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego.

W spółce utrzymywany jest System Zarządzania ekologicznego zgodny z normą ISO 14001, który usprawnia politykę ekologiczną na terenie Rynku Hurtowego.

Skuteczna polityka środowiskowa to nie tylko gwarancja nieprzerwanej działalności spółki, właściwe zarządzanie kosztami i skutkami jej działalności. To również budowa wizerunku przedsiębiorstwa odpowiedzialnego, starającego się harmonijnie współistnieć z lokalnymi społecznościami i niwelować negatywne skutki wynikające z jego działalności na okolicznych mieszkańcach.

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

Nie dotyczy.

1.12 Informacja o realizacji programu strategicznego

Program strategiczny spółki został zawarty w Biznes Planie przedsięwzięcia inwestycyjnego na lata 2014 – 2024 (zaktualizowanym w 2017 roku). Plany te są corocznie uszczegóławiane w planach rzeczowo – finansowych spółki na kolejne lata. Zawierane w nich koncepcje dotyczą możliwości rozwoju spółki, systematycznego powiększania przychodów i zysków przez nią osiągniętych. Główne założenie działalności spółki to dążenie do spełniania oczekiwań klientów, stworzenie im optymalnych warunków do prowadzenia działalności handlowej. W ostatnich latach można zauważyć zwiększony popyt na powierzchnie handlowe o wysokim standardzie. W związku z tym plany spółki zakładają powstawanie kolejnych powierzchni handlowych przeznaczonych do wynajmu. Jednocześnie dbając o posiadany już majątek trwały, prowadzone są prace remontowe i modernizacyjne powierzchni dotychczas oferowanych klientom.

Założenia zawarte w biznesplanie zostały nieznacznie zweryfikowane przy przygotowywaniu Planu rzeczowo – finansowego na 2020 rok, ze względu na pandemię koronawirusa. Spółka nie przewidywała rozpoczęcia kolejnych dużych inwestycji, skupiając się na zakończeniu rozpoczętych już zadań.

Najistotniejsze inwestycje realizowane w 2020 roku, wg tych planów to:

- zakończenie budowy nowej hali i infrastruktury jej towarzyszącej – w 2017 roku wykonano projekt nowego obiektu, uzyskano niezbędne zgody korporacyjne związane z realizacją inwestycji oraz wybrano wykonawcę obiektu; w 2018 roku wykonano 94% prac związanych z realizacją inwestycji; w dn. 15.02.2019 r. spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie, natomiast od października 2019 r. realizowano prace związane z II etapem, obejmującym zabudowę Kanału

Ożarowskiego, wykonanie brakujących linii kanalizacji deszczowej i utwardzenie terenu oraz prace związane z przebudową gazociągu wysokiego ciśnienia; w grudniu 2019 roku wykonawca zgłosił zakończenie robót i gotowość do przystąpienia do odbioru końcowego; wydatki Spółki w 2020 r. na tę inwestycję to 0,4 mln zł;

- kontynuacja modernizacji hali AS – w 2019 r. została wykonana dokumentacja budowlana i wykonawcza, uzyskano niezbędne pozwolenia na budowę i wybrano generalnego wykonawcę, który w listopadzie 2019 roku rozpoczął prace budowlane, wstępnie zakończenie inwestycji przewidziane było w październiku 2020 roku, jednak ze względu na pandemię czas realizacji inwestycji został wydłużony do listopada 2020 roku; natomiast od grudnia 2020 roku rozpoczęto przekazywanie nowych powierzchni najemcom, którzy od stycznia 2021 roku rozpoczęli prowadzenie działalności handlowych w nowych powierzchniach; w 2020 roku wydatkowano na tę inwestycję 19,3 mln zł, natomiast łączne nakłady inwestycyjne na ten cel to 20,7 mln zł.

Finansowanie wszystkich inwestycji w 2020 roku odbywało się ze środków własnych. Jednak zgodnie z planami spółka zaciągnęła kredyt inwestycyjny przeznaczony na częściowe refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z modernizacją hali AS. Umowa została podpisana w sierpniu 2020 roku, natomiast uruchomienie kredytu nastąpiło w grudniu 2020 roku, już po zakończeniu prac modernizacyjnych. Kredyt został zaciągnięty na 4 lata, spłaty rat kapitałowych rozpoczną się w marcu 2021 roku, natomiast zakończą na koniec 2024 roku.

W strategii spółki Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. istotną pozycję zajmuje również wypłata dywidendy dla akcjonariuszy. W Planie rzeczowo – finansowym na 2020 rok, z uwagi na niepewność jaka panowała na początku wiosennego lockdownu, nie została przewidziana do wypłaty dywidenda z zysku netto za 2019 rok. Natomiast w kolejnych miesiącach, w wyniku poluzowania obostrzeń oraz przeprowadzonych wewnętrznych analizach podjęto decyzję o rekomendacji wypłaty dywidendy z zysku netto za 2019 rok w kwocie 3 mln zł (tj. 25 zł / akcję). Taka wysokość dywidendy z wypracowanego zysku za 2019 rok została uchwalona przez Walne Zgromadzenie Spółki w czerwcu 2020 roku i wypłacona w listopadzie 2020 roku.

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

Koszty działalności operacyjnej w 2020 roku stanowiły niemal 96,7% wszystkich kosztów spółki, w porównaniu do roku poprzedniego zwiększyły się o 3,5 mln zł. Jednak w ramach struktury nie zaszły duże zmiany.

W zakresie kosztów operacyjnych, podobnie jak w latach ubiegłych, największy udział miały koszty wynagrodzeń, amortyzacji oraz usług obcych, łącznie stanowią one ponad 65% wszystkich kosztów operacyjnych. Wśród tej grupy kosztów największy wzrost w 2020 roku w stosunku do poprzedniego roku można było zaobserwować w pozycji usług obcych. Jest to spowodowane przede wszystkim wyższymi kosztami sprzętania i odbioru odpadów z terenu Rynku oraz obsługi oczyszczalni ścieków. Dodatkowo spółka poniosła wyższe koszty prac remontowych niż rok wcześniej.

Wśród pozostałych kosztów operacyjnych większy udział w strukturze ma wartość sprzedanych towarów i materiałów, co było spowodowane większym zużyciem energii elektrycznej przez najemców powierzchni handlowych. Inne koszty operacyjne nieznacznie zmieniły się w strukturze (wahania te są poniżej 1 p.p.).

Należy zaznaczyć również że pozostałe koszty operacyjne (stanowiące 3,3% kosztów) są niższe o 0,8 mln zł w stosunku do poprzedniego roku, co jest spowodowane znacznie mniejszymi rezerwami zawiązanymi w 2020 roku. Z kolei koszty finansowe są niższe o 11 tys. zł, ze względu na brak zobowiązań kredytowych przez większość roku (kredyt inwestycyjny został uruchomiony dopiero w grudniu 2020 roku).

Tabela: struktura kosztów – dane w zł.

Koszty	2019	2020	struktura	
			2019	2020
KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:	41 809 043,10	45 324 139,43	100,00%	100,00%
Amortyzacja	8 934 473,80	9 380 677,64	21,37%	20,70%
Zużycie materiałów i energii	2 833 824,75	2 832 709,91	6,78%	6,25%
Usługi obce	8 406 001,16	9 847 742,66	20,11%	21,73%
Podatki i opłaty	5 621 276,19	6 058 342,50	13,45%	13,37%
Wynagrodzenia	10 187 400,24	10 432 496,52	24,37%	23,02%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 358 243,97	2 590 649,88	5,64%	5,72%
Pozostałe koszty rodzajowe	795 993,48	552 895,30	1,90%	1,22%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 671 829,51	3 628 625,02	6,39%	8,01%

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

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

Nie występuje

2.3 Omówienie poręczeń i gwarancji udzielonych przez spółkę w tym m.in. „zagrożonych”, kwestie związane z przekroczeniem limitów określonych w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz. U. z 2017 r., poz. 2022, z późn. zm.)

Nie występuje

2.4 Wykaz głównych należności

Okres przeterminowania	Kwota w zł	udział w %
należności przeterminowane do 3 miesięcy	740 860,24	32,53%
należności przeterminowane powyżej 3 do 6 miesięcy	296 161,97	13,00%
należności przeterminowane powyżej 6 do 12 miesięcy	20 925,43	0,92%
należności przeterminowane powyżej 12 miesięcy	745 995,40	32,76%
Razem należności przeterminowane	1 803 943,04	79,21%
Należności prawidłowe	473 360,32	20,79%
udział należności spornych w należnościach ogółem	0,00	
Razem	2 277 303,36	100,00%

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w roku 2020

ogółem	terminowe				przeterminowane			
	do 12 m	pow. 12 m	do 1 m	1-3 m	3-6 m	6-12 m	pow. 12	
na początek roku obrotowego								
należności z tytułu dostaw robót i usług	1 880 408,64	292 175,01	527 508,99	279 807,39	194 616,76	24 438,12	561 862,37	
pozostałe należności								
razem brutto	1 880 408,64	292 175,01	527 508,99	279 807,39	194 616,76	24 438,12	561 862,37	
odpis aktualizujący	883 105,06	0,00	0,00	102 187,81	194 616,76	24 438,12	561 862,37	
należności netto	997 303,58	292 175,01	527 508,99	177 619,58	0,00	0,00	0,00	
na koniec roku obrotowego								
należności z tytułu dostaw robót i usług	2 277 303,36	473 360,32	377 029,14	363 831,10	296 161,97	20 925,43	745 995,40	
pozostałe należności								
razem brutto	2 277 303,36	473 360,32	377 029,14	363 831,10	296 161,97	20 925,43	745 995,40	
odpis aktualizujący	1 479 305,00	0,00	52 391,10	363 831,10	296 161,97	20 925,43	745 995,40	
należności netto	797 998,36	473 360,32	324 638,04	0,00	0,00	0,00	0,00	



2.5 Zobowiązania ogółem

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

- a) zobowiązania ogółem: 19 179 718,91 zł, w tym zobowiązania długoterminowe: 7 500 000,00 zł,
b) zobowiązania przeterminowane: 0 zł

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31-12-2019	31-12-2020
a) wobec jednostek zależnych	0,00	0,00
b) wobec jednostek współzależnych	0,00	0,00
c) wobec jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
d) wobec pozostałych jednostek	9 057 678,27	11 093 304,25
- kredyty i pożyczki	0,00	2 501 115,00
- inne zobowiązania finansowe		
- z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	2 590 734,92	2 106 820,08
- do 12 miesięcy	2 590 734,92	2 106 820,08
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
- zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 419 243,58	1 424 889,76
- z tytułu wynagrodzeń	1 188 464,23	1 100 579,55
- inne	3 859 235,54	3 959 899,86
e) fundusze specjalne	579 161,23	586 414,66
Zobowiązania krótkoterminowe razem	9 636 839,50	11 679 718,91
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych		1 424 889,76
Rozrachunki z US z tyt. VAT		430 798,00
Rozrachunki z tytułu składek ZUS		587 829,88
PPK		53 571,88
Podatek dochodowy od osób fizycznych		141 841,00
Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych		7 479,00
podatek dochodowy od osób prawnych		201 870,00
opłata za korzystanie ze środowiska		1 500,00
Pozostałe zobowiązania		3 959 899,86
Pozostałe rozrachunki		76 997,30
Kaucje za karty wjazdowe i zabezpieczające czynsz		3 363 083,54
Rozrachunki z pracownikami		3 868,72
Niewypłacone dywidendy netto		489 240,31
Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami		26 709,99

2.6 Korzystanie z kredytów bankowych w ciągu roku

W dniu 18 sierpnia 2020 roku spółka zawarła z Bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na okres 4 lat. Kredyt został uruchomiony w dn. 18 grudnia 2020 roku. Zgodnie z umową kredyt będzie spłacany w ratach kwartalnych, od 31 marca 2021 roku. Oprocentowanie kredytu to stawka WIBOR 3M powiększona o 0,55 punktów procentowych.

Kwota kredytu	10 000 000,00 zł
Zadłużenie z tyt. kredytu na 31.12.2020 r.	10 000 000,00 zł
Koszty kredytu w 2020 roku	17 706,85 zł
Data zaciągnięcia	18.12.2020
Data ostatecznej spłaty kredytu	31.12.2024

Środki finansowe z kredytu inwestycyjnego zostały przeznaczone jako refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z modernizacją hali AS.

Spółka uzyskała, zgodnie w obowiązującym Statucie Spółki, zgodę Rady Nadzorczej w dn. 15 czerwca 2020 roku uchwałą nr 2/4/2020 na obciążenia nieruchomości (działki o nr ewidencyjnych 97/4, 98/14, 98/15, 98/27) hipoteką (będącą jedną z zabezpieczeń kredytu) do sumy 11 mln zł.

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

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

Spółka Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. od lat prowadzi działalność dobroczynną, wspierając fundacje mające pod swoją opieką osoby chore, samotne i starsze oraz organizacje działające na rzecz społeczności lokalnej. Z pomocy spółki korzystają również instytucje, których działanie jest szczególnie istotne dla funkcjonowania Rynku oraz ludzi na nim przebywających.

Spółka otacza opieką stowarzyszenia branżowe, realizujące cele statutowe istotne dla działania Rynku. Część środków z darowizn przeznaczana jest na działalność kulturalną, zarówno o charakterze lokalnym jak i krajowym.

Kwota darowizn w ciągu roku została zwiększona o 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy zł 00/100) zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej 1/7/IX/2020 z przeznaczeniem na zakup respiratorów dla Szpitala w Puławach. Zwiększenie kwoty przeznaczonej na darowizny było związane z wnioskiem Ministerstwa Aktywów Państwowych o włączenie się spółki w działania mające na celu walkę z epidemią koronawirusa. Szpital w Puławach, jako

beneficjent darowizny, został wskazany przez MAP zgodnie z rekomendacją Ministerstwa Zdrowia.

Łącznie w 2020 roku spółka przekazała 21 darowizn na kwotę: 237 999,30 zł (słownie: dwieście trzydzieści siedem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć zł 30/100) z zaplanowanych 250 000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy zł).

b) dokonanych zwolnień z długu lub zawarcie innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50 000 złotych 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 działanie

Nie dotyczy

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

Tabela: zestawienie wydatków w podziale na poszczególne usługi w roku 2020 – dane w zł.

Opis	Wydatki w 2020 r.
reprezentacja	20 112,00
usługi prawne	100 550,00
usługi marketingowe	420 284,63
sponsoring	37 700,00
upominki reklamowe	40 830,00
wydarzenia, eventy	57 160,48
akcja promocyjna - antyki	50 385,60
materiały reklamowe	106 439,35
warsztaty florystyczne	25 679,22
usługi związane ze współpracą partnerską	102 089,98
usługi w zakresie stosunków międzyludzkich i komunikacji społecznej	45 860,00
reklama w telewizji i prasie	28 860,00
publikacje	17 000,00
konferencje prasowe	0,00
usługi doradztwa związanego z zarządzaniem	0,00

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

Koszty reprezentacji spółki WR-SRH S.A. obejmują koszty organizacji spotkań biznesowych, mających wpływ na pozytywny wizerunek spółki oraz budowanie i podtrzymywanie relacji z kontrahentami. W 2020 roku koszty związane z reprezentacją wyniosły 20,1 tys. zł, ze względu na pandemię i wprowadzone obostrzenia były znacznie niższe niż w latach poprzednich.

Koszty usług prawnych są związane z obsługą prawną spółki realizowaną na podstawie zawartej umowy z Kancelarią Adwokacką, polegającej w szczególności na doradztwie prawnym, uczestnictwie w prowadzonych rokowaniach oraz zastępowanie w postępowaniach sądowych i administracyjnych.

Koszty usług marketingowych w 2020 roku wyniosły 0,4 mln zł i złożyły się na nie przede wszystkim koszty usług związanych ze współpracą partnerską, działań sponsoringowych, zakupu materiałów i upominków reklamowych oraz akcji promocyjnej Warszawskich Targów Antyków. Ze względu na obostrzenia z powodu Covid-19 nie odbyło się wiele wydarzeń o charakterze wystawienniczo – promocyjnym, w których spółka planowała wziąć udział.

Z kolei na usługi w zakresie stosunków międzyludzkich i komunikacji społecznej wydatkowano 46 tys. zł i są związane z realizowanymi kampaniami reklamowymi w mediach masowego przekazu.

Natomiast w całym 2020 roku nie wystąpiły koszty usług związanych z zarządzaniem.

2.8 Omówienie instrumentów finansowych w zakresie:

a) ryzyka: zmian cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływu środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest spółka

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- Ryzyko utraty płynności

Spółka jest w nieznacznym stopniu narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Spółka ogranicza ryzyko utraty płynności, korzystając głównie z gwarancji możliwości finansowania krótkoterminowego przez banki obsługujące spółkę.

- Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się ze swoich zobowiązań przez wierzycieli spółki i tym samym spowodowanie poniesienia strat przez Spółkę. Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Dla zabezpieczenia majątkowego spółka stosuje w stosunku do nowych najemców powierzchni handlowych zabezpieczenie w postaci kaucji gotówkowej (w wysokości dwumiesięcznego czynszu netto), a po 2 latach w stosunku do najemców o wiarygodnej historii płatniczej weksel własny na sumę oznaczoną w wysokości dwumiesięcznego czynszu netto.

- Ryzyko stopy procentowej

Spółka w 2020 roku zaciągnęła kredyt inwestycyjny na okres 4 lat, o oprocentowaniu opartym na stopie WIBOR_{3M}, przez co jest narażona na ryzyko stopy procentowej, czyli zagrożenie niekorzystnego wpływu zmian rynkowej stopy procentowej na wynik finansowy spółki. W przypadku pogarszającej się sytuacji na rynku międzybankowym, Spółka posiada możliwość zawarcia transakcji IRS w powiązaniu z posiadany kredyt inwestycyjny.

- Ryzyko cenowe

Spółka jest narażona na ryzyko cenowe rozumiane jako ryzyko zmian cen nabywanych usług i materiałów, co może spowodować obniżenie wyniku finansowego spółki. Zarząd stosuje politykę cennikową polegającą na stałym monitorowaniu poziomu w/w cen i bieżącym korygowaniu cen sprzedawanych usług. Pozwalają na to zapisy w regulaminach wewnętrznych, z którymi powiązane są zasady ustalania stawek czynszowych w umowach najmu.

b) przyjętych przez spółkę celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczania 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 dotyczy

2.10 Zestawienie istotnych transakcji pomiędzy spółką a podmiotami powiązanymi

Nie występuje

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

Wyznaczone do osiągnięcia wyniki ekonomiczno – finansowe zostały przedstawione w Planie rzeczowo - finansowym spółki WR-SRH S.A. na 2020 rok zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 4/2/IX/2020 w dn. 6 kwietnia 2020 roku. W planie zostały uwzględnione ewentualne skutki pandemii koronawirusa i związanych z nią obostrzeń wobec działalności handlowej.

Przychody spółki w 2020 roku zostały zaplanowane na poziomie 53,2 mln zł, natomiast koszty ogółem przewidziano w kwocie 47,2 mln zł. Założenia te zakładały osiągnięcie zysku brutto w wysokości 6 mln zł oraz zysku netto na poziomie 4,7 mln zł.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w roku 2020

Lp.	Elementy rachunku zysku i strat	Plan	Wykonanie	Wskaźnik	Kwotowo
1	Przychody ze sprzedaży	52 488,37	62 068,44	118%	9 580,06
2	Koszty działalności operacyjnej	46 546,03	45 324,14	97%	-1 221,89
3	Wynik na sprzedaży	5 942,34	16 744,30	282%	10 801,95
4	Pozostałe przychody operacyjne	431,17	842,38	195%	411,20
5	Pozostałe koszty operacyjne	490,84	1 469,85	299%	979,01
6	Wynik na działalności operacyjnej	5 882,67	16 116,83	274%	10 234,15
7	Przychody finansowe	246,39	160,98	65%	-85,40
8	Koszty finansowe	169,94	25,62	15%	-144,33
9	Przychody ogółem	53 165,93	63 071,79	119%	9 905,86
10	Koszty ogółem	47 206,81	46 819,60	99%	-387,21
11	Wynik brutto	5 959,12	16 252,19	273%	10 293,07
12	Podatek dochodowy	1 214,60	3 270,26	269%	2 055,66
13	Wynik netto	4 744,51	12 981,93	274%	8 237,41

Dane w tys. zł

Wykonanie Planu rzeczowo – finansowego spółki na 2020 rok na poziomie wyniku ze sprzedaży wyniosło 282% i przewyższyło plan o 10,8 mln zł. Wysokie odchylenie wynika przede wszystkim z wyższych niż przewidywano przychodów ze sprzedaży. W przewidywaniach uwzględniono ewentualne negatywne skutki pandemii koronawirusa i wprowadzanych w związku z tym obostrzeń. Jednak okazało się, że trwająca pandemia miała niewielki wpływ na branżę rolno – spożywczą oraz działalność handlową tego sektora (dokładne omówienie tych przychodów przedstawione jest w pkt. 1.6 a).

Dodatkowo koszty operacyjne również są niższe niż planowano, o 1,2 mln zł w stosunku do przewidywań, co stanowi 97% planu na ten okres. Na 2020 rok przewidziano poniesienie kosztów operacyjnych w kwocie 46,5 mln zł, odchylenia nastąpiły szczególnie w kosztach wynagrodzeń oraz kosztach reklamy, na co bezpośrednio wpływ miały obostrzenia wynikające z trwającej pandemii koronawirusa (koszty opisane w punkcie 2.1).

Wynik z działalności operacyjnej został wykonany w 274%, nieznacznie zmieniając wynik ze sprzedaży. Pozostałe przychody operacyjne są wyższe od planu o 0,4 mln zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne przekroczyły plan o niemal 1 mln zł. Wpływ na kwotę kosztów miała przede wszystkim utworzona na koniec roku rezerwa na należności w kwocie ponad 0,7 mln zł.

Ostatecznie wynik brutto osiągnięty w 2020 roku to 16,3 mln zł, podobnie jak wynik na sprzedaży jest on wyższy o ponad 10 mln zł w stosunku do przewidywań. Niewielki wpływ na wynik brutto miały przychody i koszty finansowe, w wyniku braku zobowiązań kredytowych oraz niskich stóp procentowych.

Po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 3,3 mln zł, osiągnięty zysk netto to niemal 13 mln zł, jest on o ponad 8,2 mln zł wyższy niż przewidywany na 2020 rok zysk netto.

2.12 Przedstawienie

a) kluczowych finansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością spółki

Tabela: kluczowe finansowe wskaźniki efektywności działalności spółki

	Nazwa wskaźnika	2020
1.	Wskaźnik bieżącej płynności (aktywa obrotowe - zapasy - należności krótkoterminowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / zobowiązania krótkoterminowe	2,20
2.	Wskaźniki rentowności ROS zysk ze sprzedaży/ przychody ze sprzedaży	27,0%
3.	Wskaźnik rentowności brutto zysk brutto/przychody z całokształtu działalności	25,8%
4.	Wskaźnik rentowności netto zysk netto/ przychody z całokształtu działalności	20,6%
5.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia kapitały obce/ aktywa	8,9%
6.	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem/ kapitał własny	9,8%

Źródło: dane spółki WR-SRH S.A.

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

Tabela: kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności działalności spółki

	Nazwa wskaźnika	2020
1.	Rentowność pracy na jednego zatrudnionego (zysk ze sprzedaży / przeciętna liczba zatrudnionych (w tys. zł))	134,4
2.	Wydajność pracy na jednego zatrudnionego (przychody ze sprzedaży / przeciętna liczba zatrudnionych (w tys. zł))	498,1
3.	Stopień odpadów przekazanych na wysypisko (ilość odpadów przekazana na wysypisko / ilości wszystkich odpadów powstających na Rynku)	9,8%
4.	Stopień biodegradowalności odpadów (ilość odpadów przekazana do kompostowania / ilości wszystkich odpadów powstających na Rynku)	79,2%

Źródło: dane WR-SRH S.A.

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

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

Nie dotyczy

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

Nie dotyczy

2.14 Przedstawienie

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

Spółka posiada udziały w spółce z o. o. Targ-pol, 02-255 Warszawa, ul. Krakowiaków 103

Spółka	Targ-pol Sp. z o. o.
Udziały spółki WR-SRH S.A. w kapitale	100,00%
Udziały spółki WR-SRH S.A. w zgromadzeniu wspólników	100,00%
Wartość udziałów na 31.12.2020	3 129 350,00
Odpis aktualizujący wartość udziałów	2 259 923,46
Wartość bilansowa udziałów	869 426,54

Źródło: dane WR-SRH S.A

b) wykazu podmiotów, w których spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW wraz ze zwięzłą analizą celowości takiego zaangażowania kapitałowego (w przypadku trudnych do opisanie powiązań właścicielskich należy sporządzić schemat zależności kapitałowych)

Tabela: Wykaz podmiotów, w których spółka posiada pośrednio przynajmniej 10% głosów na WZ/ZW:

Spółka	Kapitał własny na 31.12.2020	Zysk netto za rok 2020	Suma bilansowa na 31.12.2020	Średniorocz. zatrudnienie w przelicz. na pełne etaty za rok 2020	Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług oraz operacji finansowych za 2020 rok
Targ-pol Sp. z o.o. ul. Krakowiaków 103 02-255 Warszawa	869 426,54	80 422,00	1 022 022,38	1,50	996 753,27

Źródło: dane WR-SRH S.A

3 Przewidywane kierunki rozwoju spółki

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

Działalność spółki w znaczącym stopniu uzależniona jest od czynników zewnętrznych, na sytuację spółki mogą wpłynąć zarówno czynniki gospodarcze, polityczne, jak i warunki atmosferyczne. Zobrazowanie zagrożeń przedstawia analiza SWOT. Należy zaznaczyć, że wymienione czynniki mogą wpłynąć nie tylko na osiągnięte przez spółkę przychody i koszty, ale mogą również stanowić przeszkodę w realizacji planowanych inwestycji.

W 2020 r. czynnikiem, który znacząco wpłynął na funkcjonowanie spółki była pandemia koronawirusa. Wprowadzane w związku z tym restrykcje i ograniczenia znacząco zmieniły sytuację gospodarczą, zarówno w kraju, jak i na świecie, wpływając jednocześnie na sytuację ekonomiczno – finansową i działalność spółki Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A.

Najważniejsze czynniki mające wpływ na rozwój spółki.

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
<ul style="list-style-type: none">• Atrakcyjne miejsce, lokalizacja• Funkcjonalne obiekty ciągle modernizowane• Atrakcyjna oferta produktów świeżych, regionalnych, lokalnych wyrobów• Spersonalizowana forma obsługi klientów• Wysoki potencjał inwestycyjny• Branża działalności (rolno – spożywcza) funkcjonująca również w czasie ograniczania handlu	<ul style="list-style-type: none">• Starzejące się środowisko ogrodnicze, młodzi (wykształceni) szukają pracy w innych sektorach gospodarki• Dwudziestokilkuletnia infrastruktura magazynowa wymagająca prac remontowych i modernizacyjnych
SZANSE	ZAGROŻENIA
<ul style="list-style-type: none">• Sprzyjające trendy konsumenckie• Zapotrzebowanie na nowe usługi dla najemców• Zapotrzebowanie na nowe usługi dla kupujących• Zwrócenie większej uwagi konsumentów na konieczność spożywania owoców i warzyw• Nadmierna koncentracja ze strony dużych graczy: duże podobieństwo sklepów do siebie pod względem wizualnym i oferty produktowej• Nawyki klientów, którzy lubią kupować w sklepach „po sąsiedzku”	<ul style="list-style-type: none">• Silna konkurencja ze strony sieci handlowych, przede wszystkim dyskontów• Rozwój e-handlu• Anomalie pogodowe (wpływające na zbiory i jakość produktów, będących przedmiotem obrotu na terenie Rynku)• Niestabilny stan gospodarki wywołany restrykcjami w związku z pandemią (wpływający na sytuację ekonomiczno-finansową najemców i klientów oraz jednocześnie spółki)

- Duże ożywienie w kierunku „patriotyzmu konsumenckiego”
- Lepsza znajomość preferencji lokalnych konsumentów
- Duże zainteresowanie powierzchniami do wynajęcia na terenie Rynku, szczególnie zwiększony popyt na powierzchnie handlowe o wysokim standardzie
- Niechęć ludzi do dużych sklepów, gdzie gromadzą się ludzie (strach przed skupiskami),
- Ograniczenia dla dużych sklepów

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

Sytuacja gospodarcza w 2020 roku spowodowana pandemią koronawirusa oraz wprowadzonymi w związku z tym obostrzeniami, była znacząco inna w porównaniu do lat poprzednich. Pandemia wpłynęła w mniejszym lub większym stopniu na wszystkie sektory gospodarki.

Spółka Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. dotychczas nie odczuła znacząco skutków pandemii. Podstawowy sektor Rynku Hurtowego, stanowiący główne źródło przychodów – sektor owoców, warzyw i artykułów spożywczych ze względu na fakt, iż żywność i jej regularne dostawy do sklepów są szczególnie istotne dla utrzymania podstawowego bezpieczeństwa żywnościowego społeczeństwa, w sposób ograniczony odczuła obostrzenia prawne. Po okresie początkowej niepewności, co do sposobu działania, a także zmianie zachowań konsumentów w miesiącach marzec – kwiecień 2020 roku, w dalszej części roku pandemia znacząco nie wpływała na prowadzoną przez najemców tego sektora działalność, można zatem zakładać że w 2021 roku sytuacja w tej grupie operatorów będzie wyglądała podobnie.

Nie ma jasnej prognozy dla dwóch obszarów Rynku najbardziej poszkodowanych w wyniku epidemii – firm współpracujących z sektorem HoReCa oraz Sektorem kwiatowym.

Oba obszary dotkliwie odczuwają restrykcje związane z zamknięciem restauracji, szkół, ograniczeniami w hotelach, niemożnością organizowania wydarzeń kulturalnych, firmowych i rodzinnych.

Optymizm z początku roku na szybkie opanowanie pandemii w związku z masowymi szczepieniami osłabł, a sytuacja w tej branży jest niestabilizowana. II kwartał, miesiące maj i czerwiec powinny przynieść odpowiedź na pytanie o przyszłość sektora kwiatowego.

Przy przygotowywaniu Planu rzeczowo – finansowego spółki na 2021 rok zostały uwzględnione aspekty związane z niepewną sytuacją gospodarczą również w 2021 roku. Ponadto spółka prognozuje zwiększenie kosztów działalności, posiadając informacje

o wroście części opłat już od stycznia 2021 roku. Jednak Zarząd zamierza również w 2021 roku rozpocząć realizację nowych przedsięwzięć inwestycyjnych, choć nie w tak dużym zakresie jak przewidywano we wcześniejszych prognozach.

Zgodnie z Planem rzeczowo - finansowym spółki Warszawski Rolno – Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. na 2021 rok, przewidywany wynik finansowy netto na koniec 2021 roku to niemal 10,8 mln zł. Natomiast zysk ze sprzedaży przewidywany jest w kwocie 13,8 mln zł.

Przychody ze sprzedaży zostały zaplanowane w wysokości 63,8 mln zł, natomiast koszty operacyjne przewidziano w kwocie niemal 50 mln zł. Przychody ze sprzedaży są przewidywane w kwocie wyższej niż w latach poprzednich, mino możliwości negatywnego wpływu pandemii na korzystanie z usług Rynku. Wzrost wynika przede wszystkim z rozpoczęcia od stycznia 2021 roku działalności w zmodernizowanym obiekcie – hali AS.

Oddanie do użytku zmodernizowanego obiektu ma również bezpośredni wpływ na koszty operacyjne, powiększając amortyzację. Dodatkowo nowe opłaty (między innymi opłata mocowa za zużycie energii elektrycznej) oraz zwiększenie stawek części podatków wpływa na znaczący wzrost kosztów operacyjnych w 2021 roku.

Jednak w przypadku uzyskania przewidywanych przychodów ze sprzedaży, mimo wyższych kosztów wskaźnik rentowności sprzedaży (obliczany jako stosunek zysku ze sprzedaży do przychodów ze sprzedaży) zostanie utrzymany powyżej 21%.

Z kolei dokonane inwestycje pozwolą na utrzymanie wartości aktywów powyżej 240 mln zł, zachowując przy tym na koniec 2021 roku wartość aktywów trwałych na poziomie z początku roku.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że w 2021 roku spółka rozpocznie spłatę kredytu inwestycyjnego, co spowoduje spadek zobowiązań z tytułu kredytów o 2,5 mln zł.

Założenia finansowe na rok 2021 - Rachunek zysków i strat oraz Bilans.

RACHUNEK WYNIKÓW		2021-12-31
1.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	63 776
2.	Koszty działalności operacyjnej	49 997
	w tym amortyzacja	9 830
3.	Zysk/strata ze sprzedaży (1-2)	13 778
4.	Pozostałe przychody operacyjne	393
5.	Pozostałe koszty operacyjne	672
6.	Zysk/strata z działalności operacyjnej (3+4-5)	13 500
7.	Przychody finansowe	45
8.	Koszty finansowe	91
9.	Zysk/strata brutto (6+7-8)	13 454
10.	Podatek dochodowy	2 682
11.	Zysk (strata) netto (9-10)	10 772

Dane w tys. zł

AKTYWA		2021-12-31
A.	Aktywa trwałe	218 322
I.	Wartości niematerialne i prawne	17
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	216 468
III.	Należności długoterminowe	0
IV.	Inwestycje długoterminowe	906
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	932
B.	Aktywa obrotowe	26 413
I.	Zapasy	0
II.	Należności krótkoterminowe	3 848
III.	Inwestycje krótkoterminowe	22 565
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0
	SUMA AKTYWÓW	244 735

Dane w tys. zł

PASywa		2021-12-31
A.	Kapitał (fundusz) własny	231 498
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	119 857
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	100 868
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	
VI.	Zysk (strata) netto	10 772
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	13 238
I.	Rezerwy na zobowiązania	2 683
II.	Zobowiązania długoterminowe	5 000
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 246
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	309
	SUMA PASYWÓW	244 735

Dane w tys. zł

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

Kierunki rozwoju spółki na najbliższe lata zostały przedstawione w Prognozach finansowych związanych z planami inwestycyjnymi spółki na lata 2017 – 2027. Trwająca od marca 2020 roku pandemia wpłynęła na ostrożniejsze podejście do nowych przedsięwzięć,

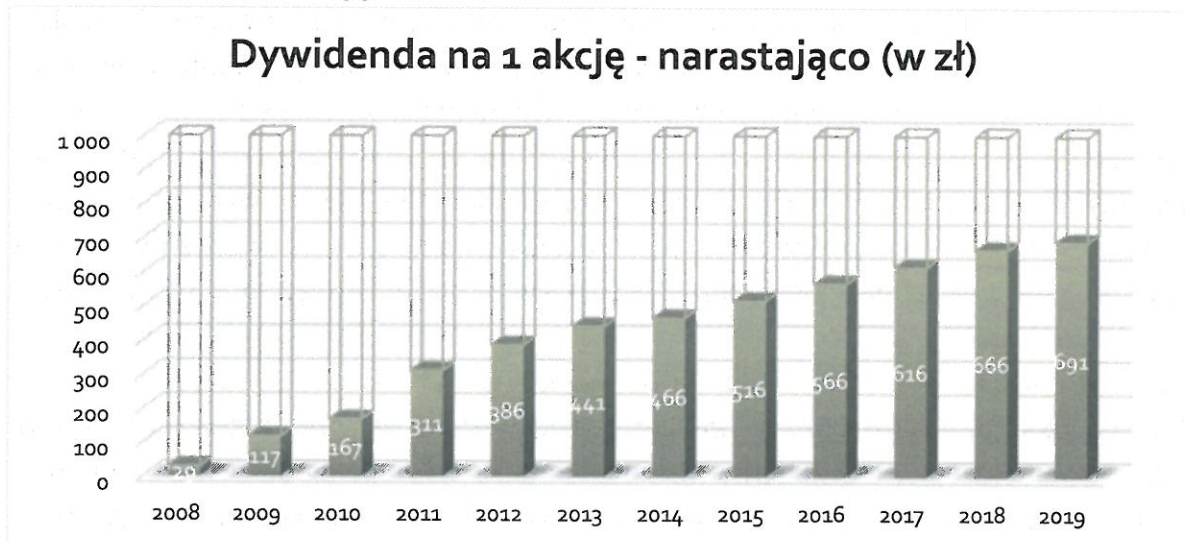
powodując jednocześnie przesunięcie na kolejne lata inwestycji, wg prognoz planowanych już od roku 2020.

Prognozy na 2021 rok zostały uszczegółowione w Planie rzeczowo – finansowym spółki na 2021 rok, pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą Spółki w dn. 17 lutego 2021 roku.

Najistotniejszymi planami inwestycyjnymi, jakie spółka zamierza rozpocząć w najbliższym roku to prace przygotowawcze do budowy nowego obiektu handlowego. W 2019 roku została oddana do użytku hala handlowo – logistyczna, nowoczesny kompleks budynków handlowych o dedykowanej funkcjonalności, składający się z hali galerii handlu półhurtowego i hali sprzedaży detaliczno – hurtowej, z kolei od stycznia 2021 roku rozpoczęto działalność handlową w zmodernizowanej części hali AS. Po realizacji wskazanych przedsięwzięć, w 2021 roku spółka przewiduje rozpoczęcie prac projektowych związanych z nowym obiektem handlowym. W 2021 roku przewidywane jest powstanie koncepcji, projektu i przygotowaniu niezbędnej dokumentacji dotyczącej budowy, w 2022 roku mogłaby rozpocząć się budowa nowej hali handlowej.

Dodatkowo dbając o bezpieczeństwo energetyczne spółki, Zarząd przewiduje w 2021 roku instalację fotowoltaiczną, zlokalizowaną na dachu hali Galerii Hurtu. W 2021 roku również przewidywana jest kontynuacja inwestycji związanych z modernizacją infrastruktury elektroenergetycznej, co wpłynie w przyszłości m.in. na ograniczenie kosztów zużywanej energii elektrycznej. Łączne wydatki inwestycyjne w 2021 rok zostały zaplanowane w kwocie ponad 8 mln zł.

Należy zaznaczyć, że w strategii spółki istotną pozycję zajmuje również budowanie wartości dla akcjonariuszy, coroczna wypłata dywidendy i umacnianie wizerunku Rynku. Od 2008 roku wypłacono już 691 zł dywidendy na 1 akcję (co daje łącznie 82,8 mln zł). Mimo trwającej pandemii spółka wypłaciła dywidendę z wypracowanego zysku netto za 2019 rok w łącznej kwocie 3 mln zł. W 2021 roku spółka również zamierza wypłacić dywidendę z zysku netto za 2020 rok w kwocie 6 mln zł. W kolejnych latach, po oddaniu kolejnych inwestycji i zwiększeniu tym samym przychodów spółki, przewidywana jest wypłata dywidendy w wysokości 50-75 zł / akcję



4 Działania restrukturyzacyjne i koszty ich wdrożenia

Nie dotyczy

5 Informacje dodatkowe

1) Wdrożenie procedur bezpieczeństwa na Rynku

Rynek hurtowy to miejsce pracy i utrzymania dla wielu tysięcy producentów rolnych, przedsiębiorców i ich rodzin. W czasie epidemii podstawowym celem Zarządu było zadbanie o zdrowie i bezpieczeństwo klientów i pracowników jak również zapewnienie ciągłości działania biznesu. Zarząd Rynku Hurtowego w porozumieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Powiecie Warszawskim Zachodnim przeprowadził szereg działań mających na celu zminimalizowanie ryzyka zakażenia wirusem COVID-19. W celu sprawnego i efektywnego prowadzenia działań powołano zespół składający się z członków Zarządu i Dyrektorów Biur, mający na celu monitorowanie sytuacji związanej z pandemią koronawirusa w Polsce i współpracą ze służbami sanitarnymi.

Spółka wdrożyła zalecenia Głównego Inspektoratu Sanitarnego i Ministerstwa Zdrowia. W szczególności nacisk położony został na:

- Regularność i staranność sprzątanania toalet, pomieszczeń socjalnych i innych pomieszczeń często używanych przez klientów i pracowników Rynku. Zwiększono częstotliwość prac serwisowych i nadzór nad stanem higienicznym. Dodatkowo wprowadzono czynności dezynfekcji pomieszczeń sanitarnych.
- Przeprowadzenie akcji informacyjnych promujących regularne i dokładne mycie rąk, zachowywanie bezpiecznej odległości pomiędzy rozmówcami i innych zachowań mających na celu niedopuszczenie do zakażenia.
- Pracownicy Rynku przeprowadzili ponad planowy audyt mający na celu zwrócenie szczególnej uwagi na czystość powierzchni handlowych i konieczność przeprowadzenia dezynfekcji i częstszego mycia powierzchni handlowych.
- Wprowadzono nadzór nad przestrzeganiem ograniczenia w prowadzeniu działalności gastronomicznej na terenie Rynku. Funkcjonujące placówki gastronomiczne prowadzą sprzedaż produktów gotowych wyłącznie na wynos.
- Wprowadzono udogodnienia dla klientów Rynku po przez wydłużenie czasu pracy systemu wjazdowego, a tym samym uzyskano efekt zminimalizowania powstawania skupisk ludzkich.
- Wprowadzono termowizyjny pomiar temperatury ciała pracowników Spółki.
- Wprowadzono w Spółce zdalny, rotacyjny i zmianowy system pracy mający na celu ograniczenie potencjalnych zakażeń wśród pracowników.
- Wyposażono pracowników w środki ochrony osobistej, takie jak: maseczki, rękawice, przyłbice, płyny dezynfekcyjne, a tam, gdzie jest to konieczne kombinezony i maski pełne z filtrami węglowymi.

- Wprowadzono ograniczenia w kontakcie bezpośrednim pracowników z klientami.
- Przeprowadzone dodatkowe szkolenia w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.
- Wyposażono stanowiska pracy w płyny do dezynfekcji powierzchni dotykowych.
- Wyposażono hale handlowe w dozowniki płynów dezynfekujących.
- Opracowano i wdrożono procedury postępowania w przypadku podejrzenia zakażenia klienta lub pracownika.
- Zakupiono preparaty biobójcze oraz sprzęt techniczny umożliwiający dezynfekcję powierzchni handlowych i ogólnodostępnych w przypadku wykrycia ognisk koronawirusa wśród najemców, ich pracowników, a także pracowników Spółki.
- Zorganizowano i wyposażono pomieszczenie izolatorium dla osób mających objawy zakażenia COVID-19 i wymagających odizolowania lub udzielenia pomocy lekarskiej.

2) Zintegrowany System Zarządzania/ System Bezpieczeństwa Żywności

Spółka Warszawski Rolno–Spożywczy Rynek Hurtowy S.A. w celu podniesienia efektywności i skuteczności systemu zarządzania, jak również poprawy satysfakcji klientów opracował i wdrożył zintegrowany system zarządzania, w oparciu o wymagania normy PN-EN ISO 9001: 2015, PN-EN ISO 14001:2015 oraz zasady HACCP wynikające z normy PN-EN ISO 22000:2018.

Zakres Zintegrowanego System Zarządzania w obszarze PN-EN ISO 9001:2015 oraz PN-EN ISO 14001:2015 obejmuje: zarządzanie rynkiem hurtowym owoców, warzyw, kwiatów i artykułów spożywczych oraz administrowanie i wynajem powierzchni handlowych na terenie Rynku. Natomiast system bezpieczeństwa żywności, na podstawie wymagań normy PN-EN ISO 22000:2018, obejmuje swym zakresem: organizację handlu artykułami rolno-spożywczymi na terenie Rynku.

Dla najemców powierzchni handlowych, którzy przystąpili do systemu HACCP w ramach Zintegrowanego Systemu Zarządzania została opracowana dokumentacja HACCP z podziałem na poszczególne branże:

- mięso, drób, produkty morza i ich przetwory oraz mrożonki
- jaja
- nabiał
- nasiona suche, susze owocowe, warzywne i grzybowe, bakalie
- przetworzone produkty spożywcze oraz pieczywo
- warzywa i owoce, grzyby
- przetwory owocowo - warzywne (kwaszonki, kiszonki, surówki, sałatki, kiełki nasion).

Dokumentacja systemu HACCP oprócz procedur:

- Obrót żywnością,
- Czynności porządkowe,
- Nadzorowanie urządzeń k-p i technicznych,
- Postępowanie z wyrobem niezgodnym,
- Wycofanie produktu,

zawiera również opisy poszczególnych produktów, analizę ryzyka, plan nadzoru zagrożeń oraz instrukcje: „Instrukcja oceny warunków transportu”, „Instrukcja przechowywania produktu”, „Instrukcja zasady higieniczne”.

W ramach umowy licencyjnej (zawartej pomiędzy spółką a najemcą) na wdrożenie systemu HACCP określone zostały zasady korzystania z dokumentacji HACCP oraz warunki współpracy. Na dzień 31.12.2020 rok, 44 najemców przystąpiło do systemu bezpieczeństwa żywności.

Dodatkowo najemcy mają możliwość wdrożenia standardu Dobrych Praktyk Higienicznych (GHP), w oparciu o wytyczne Rozporządzenia (WE) nr 853/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady. W ramach umowy licencyjnej GHP najemca ma prawo m.in. do:

- korzystania z dokumentacji Dobrych Praktyk Higienicznych (GHP),
- udziału w szkoleniach: podstawowych i doskonalących,
- konsultacji merytorycznych w zakresie bezpieczeństwa żywności.

Na dzień 31.12.2020 rok 75 najemców wdrożyło standardy GHP.

3) Doskonalenie Zintegrowanego Systemu Zarządzania

W dniach 24-25 września 2020 r. został przeprowadzony przez jednostkę – DNV GL Sp. z o.o., zewnętrzny audyt okresowy nr 2 wraz z audytem transferowym, potwierdzający wdrożenie zintegrowanego systemu zarządzania w spółce Warszawski Rolno-Spożywczy Rynek Hurtowy S.A., zgodnie z wymaganiami norm: ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 22000:2018.

4) Działania CSR

W ramach Społecznej Odpowiedzialności Biznesu spółka uczestniczy w wielu różnych inicjatywach. Najważniejszy cel to wspieranie przedsięwzięć ważnych społecznie. Cele poboczne to kreowanie pozytywnego wizerunku oraz budowa zaangażowania pracowników w tego rodzaju działania a także wpływanie na zachowania interesariuszy. Działania CSR w 2020 roku to:

- Akcje Honorowego Oddawania Krwi – w 2020 roku przeprowadzono 2 akcje, podczas których oddano 18,45 litrów krwi. Honorowymi krwiodawcami byli pracownicy spółki oraz pracujący w Broniszach handlowcy.
- Świąteczna Zbiórka Żywności – spółka od 12 lat aktywnie włącza się w Ogólnopolską Akcję Świąteczna Zbiórka Żywności. Darczyńcami są firmy prowadzące sprzedaż na Rynku w Broniszach. Pracownicy spółki, biorą udział w akcji jako wolontariusze pomagając zbierać produkty. W tym roku zebrano ponad 1835 kg żywności.
- Akcja Szlachetna Paczka – po raz dziewiąty spółka brała udział w akcji. Przygotowano paczkę dla 70 letniego ojca samotnie wychowującej niepełnosprawnej córki. Spółka była zaangażowana finansowo, a pracownicy włączyli się w akcję w ramach wolontariatu pracowniczego kupując produkty oraz pomagając przy pakowaniu.

5) Dodatkowe działania:

Spółka na bieżąco analizuje sytuację w tradycyjnym kanale dystrybucji owoców i warzyw i buduje swoją pozycję w dwóch płaszczyznach:

1. promocji Rynku jako najlepszego miejsca hurtowej sprzedaży owoców, warzyw i kwiatów,
2. ścisłego, aktywnego marketingu relacji z klientami Rynku (producenci i właściciele sklepów rodzinnych- promocja krótkiego łańcucha dostaw).

Ad. 1.

Rok 2020 ze względu na panującą epidemię koronawirusa rządził się innymi prawami niż lata ubiegłe. Większość z założonych planów musiała zostać zmieniona. Wprowadzone obostrzenia znacznie ograniczyły, a w niektórych przypadkach uniemożliwiły realizację zaplanowanych wydarzeń, część odbyła się w formie on-line, albo z ograniczoną publicznością. Uwzględniając wprowadzone w marcu obostrzenia, w kwietniu br. został zaktualizowany plan marketingowy.

Biorąc pod uwagę sytuację na rynku, przy uwzględnieniu zasad sanitarnych, Rynek uczestniczył w kilku wydarzeniach w charakterze wystawienniczo – promocyjnym, w charakterze sponsora, jak również zorganizował 2 wydarzenia o charakterze B2B skierowane do najemców Rynku.

Dodatkowo były prowadzone działania komunikacyjne poprzez współpracę ze stacjami radiowymi i telewizyjnymi, artykuły w prasie, wpisy do katalogów targowych, strona internetowa, media społecznościowe, plakaty, bilbordy. Działania te miały na celu budowanie wiedzy o roli Rynku Hurtowego w łańcuchu dystrybucji świeżych owoców, warzyw i kwiatów.

W ciągu roku prowadzony był monitoring mediów, śledzący na bieżąco ukazujące się na temat spółki publikacje. Wyniki monitoringu pozwalają na analizę pod kątem:

- wizerunku przedsiębiorstwa,
- śledzenia informacji o działalności spółki
- oceny skuteczności działań marketingowych i PR,
- kontroli i szybkie reagowanie na sytuacje kryzysowe,
- oceny rezonansu medialnego wyemitowanego materiału, czy wpisów redagowanych przez indywidualnych użytkowników Internetu.

Uzyskano następujące wskaźniki:

- ukazało się ogółem 4983 materiałów, z czego dominujący były portale internetowe m.in.: sadyogrody.pl, PR1, sadownictwo.com.pl, portalspozywczy.pl;

Tabela: liczba publikacji w podziale na media, bez powtórzeń

	prasa	TV	radio	portale	facebook	twitter	pozostałe
Spółka WR-SRH S.A.	57	96	65	2727	784	840	1170

Źródło: raport Instytutu Monitorowania Mediów

Tabela: liczba publikacji w podziale na profil

	ogólnoinformacyjny	rolnictwo/ekologia	pozostałe
Spółka WR-SRH S.A.	3899	755	329

Źródło: raport Instytutu Monitorowania Mediów

- z ogólnej liczby 4983 publikacji 98,1% miało wydźwięk neutralny, a 1,9% pozytywny,
- odnotowano 3899 publikacji (78,2% ogółu) zamieszczonych w mediach ogólnoinformacyjnych, co oznaczało, że redagujący materiały dziennikarze zainteresowani byli przekazywaniem szerokiemu odbiorcy informacji dostarczanych przez spółkę,
- ekwiwalent reklamowy dla wszystkich odnotowanych przez Instytut Monitorowania Mediów materiałów wyniósł 12 058 942 zł,
- nakład publikacji prasowych wyniósł 4 006 500, oglądalność programów telewizyjnych wyniosła 12 231 360, słuchalność audycji radiowych 6 347 360 co przełożyło się na liczbę potencjalnych kontaktów – 34 545 690,
- ze względu na częstotliwość wydawania tytułów odnotowano, że publikacje najczęściej pojawiały się w miesięcznikach i dziennikach biznesowych, gospodarczych, florystycznych.

Dodatkowo systematycznie były prowadzone:

- Fanpage Warszawskich Targów Antyków, którego celem było pozyskanie nowych subskrybentów, potencjalnych klientów Warszawskich Targów Antyków.
- Fanpage Kwiaty Bronisze, którego celem było utrzymanie ciągłej relacji ze stałymi klientami Sektora Kwiatowego, jak również do zainteresowanych ofertą Rynku Hurtowego (w szczególności ofertą szkoleniową i asortymentową),
- działania, których celem był rozwój i podtrzymywanie długoterminowych relacji z klientami: newsletter, katalogi branżowe,
- komunikacja z poszczególnymi grupami interesariuszy: ulotki, komunikaty przez radiowęzeł, e-mail, SMS.

Stawiając na budowę osobistych relacji ze środowiskiem florystów, w latach poprzednich cyklicznie prowadzone były warsztaty florystyczne prowadzone przez Mariolę Miklaszewską (Mistrz Florystyki - Międzynarodowy Sędzia Florystyczny). Niestety w 2020 roku sytuacja epidemiczna uniemożliwiła realizację w 100% zaplanowanych warsztatów w formie tradycyjnej - stacjonarnej. Udało się zrealizować 3 warsztaty, w których uczestniczyło 70 florystów. Mając na uwadze duże zainteresowanie udziałem w warsztatach, oraz chcąc wzmocnić wizerunek Rynku jako eksperta w trendach florystycznych, na stronie www oraz FB zostały zamieszczone tematyczne filmy instruktażowe (nasadzenia tarasowe, kompozycje nagrobne), obejmujące zarówno galerię zdjęć jak i wkład merytoryczny. Filmy stawały na podstawowe zasady, techniki jak i miały być inspiracją dla florystów, był to warsztat typu „krok po kroku”. Tematyka instruktaży odpowiadała potrzebom rynkowym. Łącznie filmy obejrzało ok 3,5 tys. osób.

Ad. 2

W 2020 roku działania marketingowe skupiły się na komunikacji za pośrednictwem partnerów – detalicznych sprzedawców owoców i warzyw poprzez rozwój Programu Partnerskiego „z Bronisz”. Chcąc powiększyć bazę partnerów, założeniem w roku 2020 było prowadzenie aktywnej „rekrutacji” nowych partnerów. Jednak sytuacja epidemiczna w kraju wywołała dużą niepewność, walkę o przetrwanie. Dla właścicieli sklepów priorytetem stało się zapewnianie swoim klientom bezpiecznych warunków zakupów, odpowiedniej jakości towaru. To spowodowało, że rozmowy zostały przesunięte w czasie, a działania zostały skupione na obecnych partnerach celem ich utrzymania i wzmocnienia dotychczasowych relacji.

W ramach realizacji programu zostały przeprowadzone następujące działania mające na celu:

- uatrakcyjnienie oferty handlowej poprzez przekazanie materiałów reklamowych (z logo „z Bronisz”) pomocnych przy prowadzeniu działalności handlowej m. in. torby reklamowe, plecaki dla dzieci, żelki owocowe wyprodukowana na bazie naturalnego soku;
- budowanie świadomości konsumenta w zakresie zdrowego odżywiania poprzez systematyczne (raz na kwartał) dostarczanie partnerom broszur pn. „Inspiracje kulinarne” tj.: porady, przepisy z wykorzystaniem polskich sezonowych warzyw i owoców w danym kwartale;
- promocję tradycyjnego kanału dystrybucji, zachęcanie do kupowania owoców i warzyw w małych niezależnych sklepach zaopatrujących się na Rynku. Kampania polegała na realizacji cyklu: 5 filmów w tym reportażu o znaczeniu Rynku Hurtowego w handlu tradycyjnym. Emisja odbyła się w TVP, w mediach społecznościowych naszych partnerów, na internetowych portalach branżowych.

Ze względu na określony (3 letni) czas obowiązywania umów zawartych pomiędzy partnerem a Rynkiem, część umów utraciła swą moc, część punktów zostało zlikwidowanych, część partnerów zrezygnowała ze wsparcia. Wynikiem czego była aktywna współpraca z grupą ok. 50 sklepów/placówek handlowych.

Budowanie marki i zaistnienie w świadomości Klienta oraz pozyskanie jego przychylności i lojalności to proces długotrwały, który wymaga zarówno dużego nakładu pracy oraz środków. Program „z Bronisz” działa jako program pilotażowy od 3 lat.

Budując rozpoznawalność znaku „z Bronisz” Rynek skupia się na komunikacie - zdrowo, świeżo, bezpiecznie, lokalnie, prosto z Bronisz.

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

1) Postępowania przed Sądem okręgowym w Warszawie przeciwko Urzędowi Regulacji Energetyki

a. Postępowanie o sygn. akt XVII AmE 170/19

Pismem z dnia 22 listopada 2018 roku (doręczone w dniu 23 listopada 2018 roku) Prezes URE zawiadomił spółkę o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie wymierzanie spółce kary pieniężnej w związku z ujawnieniem możliwości nieprzestrzegania w 2013 roku obowiązku określonego w art. 12 ust. 1 tj. przedstawienia Prezesowi URE do umorzenia świadectw efektywności energetycznej lub uiszczenia opłaty zastępczej. W dniu 30 listopada 2018 roku spółka złożyła szerokie wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie, wraz z materiałem wnioskowanym we wszczęciu postępowania. Spółka wnioskowała o umorzenie postępowania i odstąpienie od nakładania kary pieniężnej. W dniu 9 stycznia 2019 roku spółka otrzymała decyzję z dnia 31.12.2018 r. w której Prezes Urzędu Regulacji Energetyki orzekł o nałożeniu na spółkę kary w wysokości 31 962,20 zł za nieprzestrzeganie obowiązku wynikającego z art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy tj. przedstawienia Prezesowi URE do umorzenia świadectw efektywności energetycznej lub uiszczenia opłaty zastępczej. Spółka w dniu 23 stycznia 2019 roku złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 31.12.2018r. wraz z wnioskiem o wstrzymanie wykonania decyzji oraz uchylenie przedmiotowej decyzji w całości. Sprawa toczy się pod sygnaturą akt XVII AmE 170/19. Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie postanowił oddalić wniosek o wstrzymanie wykonania decyzji. W dniu 8 lutego 2021 roku przed Sądem Okręgowym w Warszawie zapadł wyrok zmieniający zaskarżoną decyzję Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 31 grudnia 2018 roku u Nr DEK.WKR.451.2.13.2018.APa w ten sposób, że obniża nałożoną na powoda karę do kwoty 5000 (pięć tysięcy) złotych.

b. Postępowanie o sygn. akt XVII AmE 171/19

Pismem z dnia 22 listopada 2018 roku (doręczone w dniu 23 listopada 2018 roku) Prezes URE zawiadomił spółkę o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie wymierzanie spółce kary pieniężnej w związku z ujawnieniem możliwości nieprzestrzegania obowiązku określonego w art. 9a ust. 1 ustawy Prawo energetyczne, uzyskania i przedstawienia do umorzenia Prezesowi URE świadectwa pochodzenia, o którym jest mowa w art. 9e ust. 1 lub 9o ust. 1 ustawy prawo energetyczne. W dniu 30 listopada 2018 roku spółka złożyła szerokie wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie, wraz z materiałem wnioskowanym we wszczęciu postępowania. Spółka wnioskowała o umorzenie postępowania i odstąpienie od nakładania kary pieniężnej. W dniu 9 stycznia 2019 roku spółka otrzymała decyzję z dnia 31 grudnia 2018 roku, w której Prezes Urzędu Regulacji Energetyki orzekł o nałożeniu na Skarżącego kary

w wysokości: 344.677,56 zł za nieprzestrzeganie obowiązku wynikającego z obowiązku określonego w art. 9a ust. 1 ustawy Prawo energetyczne, uzyskania i przedstawienia do umorzenia Prezesowi URE świadectwa pochodzenia, o którym jest mowa w art. 9e ust. 1 lub 9o ust. 1 ustawy prawo energetyczne. Spółka w dniu 23 stycznia 2019 roku złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 31.12.2018r. wraz z wnioskiem o wstrzymanie wykonania decyzji oraz uchylenie przedmiotowej decyzji w całości. Sprawa toczy się pod sygnaturą akt XVII AmE 171/19. Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie postanowił oddalić wniosek o wstrzymanie wykonania decyzji. Sprawa czeka na wyznaczenie terminu rozprawy.

c. Postępowanie o sygn. akt XVII AmE 169/19

Pismem z dnia 22 listopada 2018 roku (doręczone w dniu 23 listopada 2018 roku) Prezes URE zawiadomił spółkę o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie wymierzanie spółce kary pieniężnej w związku z ujawnieniem możliwości nieprzestrzegania w roku 2013 określonego w art. 9a ust. 8 ustawy Prawo energetyczne obowiązku uzyskania i przedstawienia do umorzenia Prezesowi URE świadectw pochodzenia i kogeneracji o którym mowa w art. 9l ust. 1 wydanego dla energii elektrycznej wytworzonej w jednostkach kogeneracji. W dniu 30 listopada 2018 roku spółka złożyła szerokie wyjaśnienia w przedmiotowej sprawie, wraz z materiałem wnioskowanym we wszczęciu postępowania. Spółka wnioskowała o umorzenie postępowania i odstąpienie od nakładania kary pieniężnej. W dniu 9 stycznia 2019 roku spółka otrzymała decyzję z dnia 31.12.2018 r. w której Prezes Urzędu Regulacji Energetyki orzekł o nałożeniu na Skarżącego kary w wysokości 5 216,25 zł za nieprzestrzeganie obowiązku wynikającego w art. 9a ust. 8 ustawy Prawo energetyczne obowiązku uzyskania i przedstawienia do umorzenia Prezesowi URE świadectw pochodzenia i kogeneracji o którym mowa w art. 9l ust. 1 wydanego dla energii elektrycznej wytworzonej w jednostkach kogeneracji. Spółka w dniu 23 stycznia 2019 roku złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie odwołanie od decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 31.12.2018r. wraz z wnioskiem o wstrzymanie wykonania decyzji oraz uchylenie przedmiotowej decyzji w całości. Sprawa toczy się pod sygnaturą akt XVII AmE 169/19. Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie postanowił oddalić wniosek o wstrzymanie wykonania decyzji. Sprawa czeka na wyznaczenie terminu rozprawy.

Sprawy są wysoce zawile i nie sposób przewidzieć rozstrzygnięcia w tych sprawach.

2) Postępowanie przed Sądem Okręgowym w Warszawie, sygn. akt XXV C 1633/17

W dniu 9 października 2017 roku Spółka otrzymała pozew o zapłatę odszkodowania w wysokości: 115.200,00 złotych. Spółka złożyła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie pozwu w całości.

Sprawa jest w toku, najbliższa rozprawa wyznaczona została na 24.03.2020 r. Na tym etapie sprawy trudno przewidzieć jego wynik, nie mniej jednak Spółka złożyła wszelkie wnioski dowodowe potwierdzające całkowity brak zasadności roszczenia.

W dniu 08.12.2020 roku odbyła się rozprawa, podczas której zapadł wyrok. Sąd uwzględnił powództwo w części, w której powód wnosił o wydanie rzeczy ruchomych, natomiast w pozostałej części powództwo oddalił. Spółka złożyła wniosek o uzasadnienie wyroku. Po otrzymaniu uzasadnienia wyroku zdecydowano o nieskładaniu odwołania. Wyrok stał się prawomocny

3) Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie, sygn. akt KOA/988/RO/19

Marszałek Województwa Mazowieckiego wydał postanowienie z dnia 17 grudnia 2014 roku, w którym postanowił zaliczyć uiszczoną przez Spółkę nadpłatę w kwocie 4.065.052.08 zł na poczet opłat rocznych płatnych w związku z użytkowaniem gruntów wyłączonych z produkcji rolnej ustalonych decyzją nr 547/GM/13/Oż Starosty Warszawskiego Zachodniego. Spółka złożyła odwołanie do SKO. W dniu 15 marca 2018 roku Spółka otrzymała Postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego (KOA/188/Ro/15) z dnia 6 marca 2018 roku, uchylające w całości postanowienie Marszałka Województwa Mazowieckiego i przekazujące organowi I instancji sprawę do ponownego rozpatrzenia. W dniu 05.02.2019 roku spółka otrzymała decyzję nr 5/2019 z dnia 29 stycznia 2019 roku Marszałka Województwa Mazowieckiego, który umorzył postępowanie. 19.02.2019 r. Spółka złożyła odwołanie do SKO w związku z brakiem realizacji postanowień SKO, Spółka otrzymała decyzję SKO nr KOA 988/Ro/19 z dnia 25 listopada 2020 roku, która utrzymała w mocy skarżoną decyzję. Decyzja została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie
Sprawa jest wysoce zawiła i nie sposób przewidzieć rozstrzygnięcia w tej sprawie.

4) Postępowanie przez Urzędem Ochrony Danych Osobowych, znak ZSPR.440.35.2019.ON.I.

Do Urzędu Ochrony Danych Osobowych wpłynęła skarga od jednego z klientów na nieprawidłowości w przetwarzaniu jego danych osobowych przez Spółkę. Organ wszczął postępowanie w sprawie (znak ZSPR.440.35.2019.ON.I.), w toku którego Spółka złożyła obszernie pisemne wyjaśnienia wskazujące na bezzasadność zarzutów zawartych w skardze. W dniu 27.01.2020 r. Spółka otrzymała powiadomienie o zakończeniu gromadzenia materiału dowodowego w sprawie przez organ. Decyzją z dnia 26.02.2020 r. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych umorzył postępowanie w związku z jego bezprzedmiotowością

5) Postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie

Sprawa z powództwa byłego pracownika Spółki o ustalenie istnienia stosunku pracy między powodem a Spółką oraz dopuszczenie powoda do pracy na dotychczasowym stanowisku. W sprawie toczą się mediacje.

6) Postępowanie toczące się przed Starostą Nowodworskim


W dniu 23 grudnia 2019 roku ukazało się obwieszczenie o wszczęciu postępowania o realizację inwestycji drogowej – przebudowa ul. Świerkowej. W dniu 17 czerwca 2020

ukazał się wpis w księdze wieczystej WA1P/00034010/7 o ujawnieniu na podstawie art. 117 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - pozbawienie prawa własności części nieruchomości - działki ewidencyjne nr 3/7, 5/3, 5/8, 17/1. W dniu 1 września 2020 – otrzymanie postanowienia Wojewody Mazowieckiego nr 889/20 w sprawie wskazanie Starosty Nowodworskiego jako właściwego organu do ustalenia kwoty odszkodowania.

Podpisy Członków Zarządu (identyfikujące poszczególnych członków zarządu):


.....
Janusz Byliński - Prezes Zarządu


.....
Wacław Szarliński - Członek Zarządu


.....
Monika Tyska - Członek Zarządu

Bronisze dn,25.03.2021..... r.



