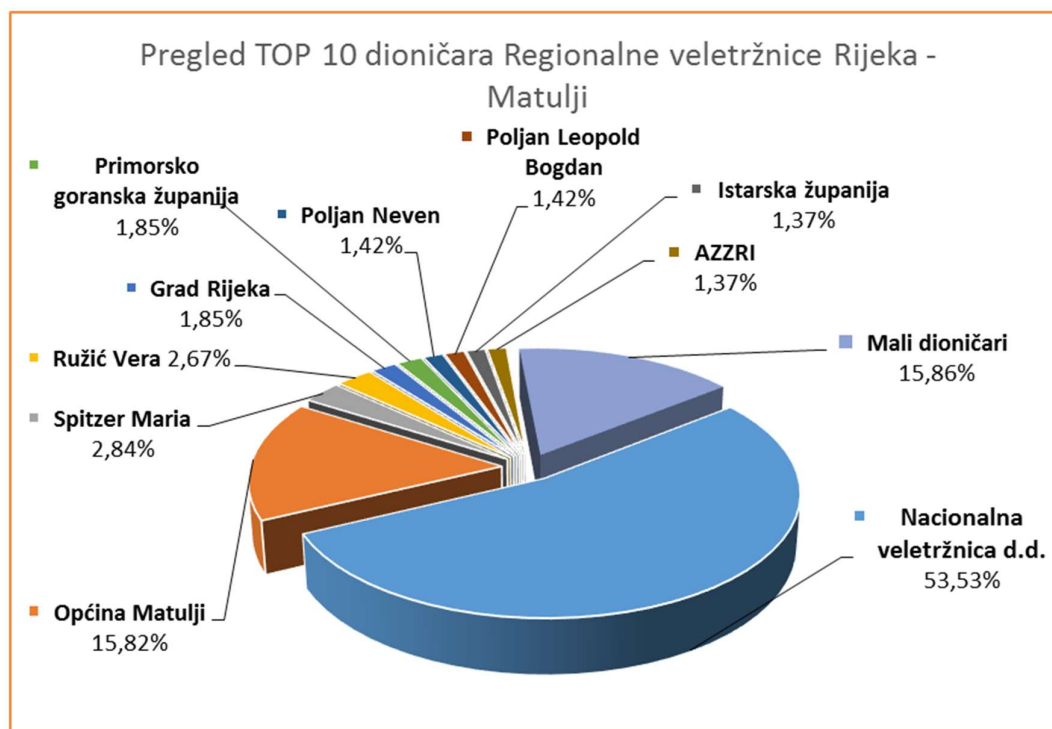


**IZVJEŠĆE UPRAVE O POSLOVANJU REGIONALNE  
VELETRŽNICE RIJEKA – MATULJI d.d. ZA 2022. GODINU**

I) Regionalna veletržnica Rijeka-Matulji d.d. (dalje: RVRM) jedna je od veletržnica iz nacionalnog Projekta izgradnje mreže veletržnica kojeg je sredinom 90-tih godina prošlog stoljeća pokrenula Vlada RH, s generalnim ciljem da se unaprijedi tržište svježim poljoprivrednim proizvodima sukladno standardima Europske unije. Društvo ne vrši prodaju robe, već prihode ostvaruje od pružanja usluga najma poslovnih prostora, kao i pružanjem usluga manipulacije robom, parkiranja, vaganja, i dr. proizvođačima i veletrgovcima prehrambenim proizvodima (primarno voćem i povrćem) te cvijećem.

Veletržnica je u većinskom javnom vlasništvu, a dva najveća dioničara su Nacionalna veletržnica d.d. (53,53 %) i Općina Matulji (15,82%). Nakon toga slijede dioničari sa manjinskim udjelima, te se tako na trećem mjestu nalazi Spitzer Maria (2,84 %), zatim Ružić Vera (2,67%), Grad Rijeka (1,85%), Primorsko goranska županija (1,85%), Poljan Neven (1,42%) itd. U ukupnoj strukturi vlasništva 16% dionica je podijeljeno među malim dioničarima.



Regionalna veletržnica Rijeka – Matulji nije osnovana da bi bila visoko profitabilna tvrtka, nego kao dio komunalne infrastrukture koja će na maksimalno racionalan način omogućiti državi uređenje tržišta svježim voćem i povrćem, uz ostvarenje minimalne dobiti ili gubitka na kraju financijske godine, uz odgovarajuću EBITDA-u uvjetovanu velikom imovinom Društva (25.669.137,00 Kuna) i relativno velikom amortizacijom (389.321,58 kuna godišnje) u odnosu na mali godišnji prihod (2.012.843,16 kuna).

**II)** Rezultat poslovanja za 2022. godinu je dobitak od 25.211,45 kuna ili 3.346,13 eura, te isti predstavlja preokret trenda nakon 3 uzastopne godine poslovanja sa gubitkom, pri čemu je gubitak ostvaren u 2021. godini iznosio -17.268,14 kuna ili -2.291,88 eura.

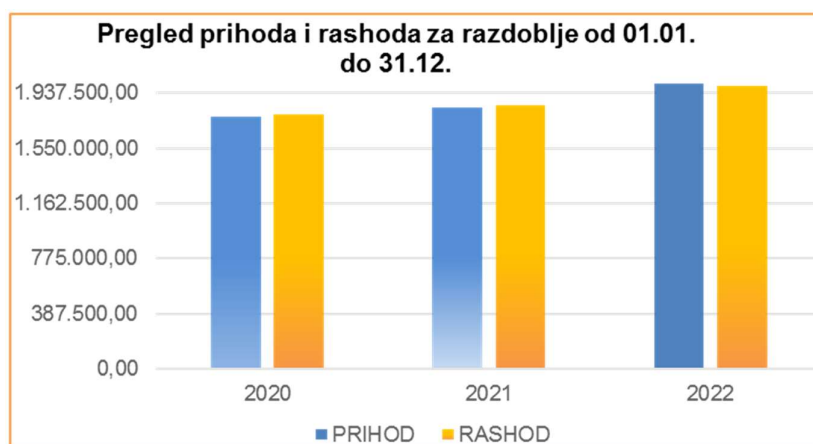
Ukupni prihodi su u 2022. godini iznosili 2.012.843 kuna ili 267.150 eura, što predstavlja rast od 9,57% u odnosu na 2021. godinu. Ukupni rashodi su u 2022. godini iznosili 1.987.631 kuna ili 263.803 eura, te su u odnosu na prošlu godinu porasli za 7,19%.

*Tablica 1. Račun dobiti i gubitka za period od 01.01. do 31.12.*

**Račun dobiti i gubitka za period 01.01.-31.12.**

GODINA	2020	2021	2022
PRIHOD	1.769.887,83 kn	1.836.986,42 kn	2.012.843,16 kn
RASHOD	1.787.317,36 kn	1.854.254,56 kn	1.987.631,71 kn
DOBIT/GUBITA	-17.429,53 kn	-17.268,14 kn	25.211,45 kn
AMORTIZACIJA	310.595,00 kn	311.064,52 kn	389.321,58 kn
EBITA	293.326,86 kn	311.064,52 kn	415.823,78 kn

*Graf 1. Pregled prihoda i rashoda za razdoblje od 01.01. do 31.12.*



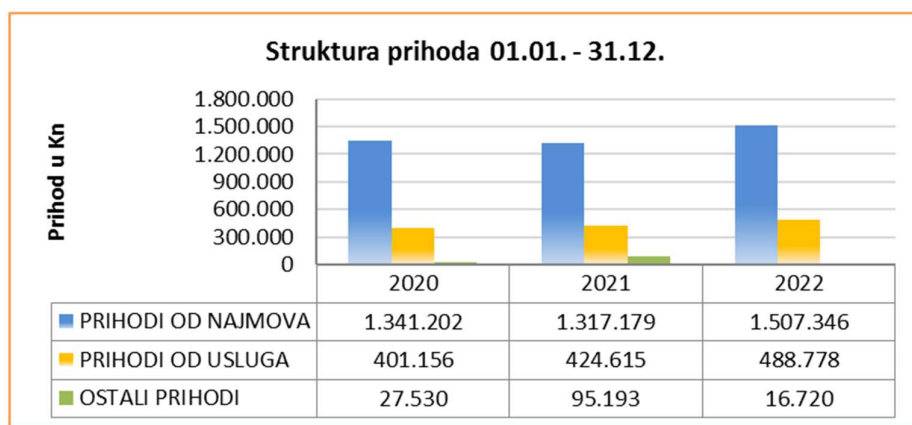
Detaljniji prikaz kretanje prihoda po kategorijama dajemo u slijedećoj tablici i grafičkom prikazu:

Tablica 2. Pregled strukture prihoda za period od 01.01. do 31.12.

Struktura prihoda za period od 01.01. do 31.12.

Struktura ostvarenih prihoda	2020	2021	2022	KUM.RAZLIKA	%
Najam unutarnjeg prostora	1.104.562	1.077.932	1.235.918	157.986 kn	14,66
Najam otvorenog prostora - Zelena tržnica	25.740	29.370	34.410	5.040 kn	17,16
Najam ostalo (ured, caffe bar, komore, paneli, aparati)	133.834	127.077	144.546	17.469 kn	13,75
Parkiranje vozila	77.066	82.800	92.471	9.671 kn	11,68
<b>PRIHODI OD NAJMOVA</b>	<b>1.341.202</b>	<b>1.317.179</b>	<b>1.507.346</b>	<b>190.166 kn</b>	<b>14,44</b>
Manipulacija	45.814	58.030	82.956	24.926 kn	42,95
Vaganje	41.071	58.410	72.144	13.734 kn	23,51
Ulaz kupaca	25.630	24.842	31.664	6.822 kn	27,46
Ulaz dostavnih vozila	12.808	17.155	14.400	-2.755 kn	-16,06
Naknada po vozilu	17.600	6.400	0	-6.400 kn	-100,00
Usluge (el.energija)	258.233	259.779	287.614	27.836 kn	10,72
<b>PRIHODI OD USLUGA</b>	<b>401.156</b>	<b>424.615</b>	<b>488.778</b>	<b>64.163 kn</b>	<b>15,11</b>
Prihodi od naplate šteta	6.882	1.665	4.260	2.595 kn	155,91
Prihodi od zateznih kamata	14.644	19.758	3.247	-16.511 kn	-83,57
Ostali prihodi	6.004	73.770	9.213	-64.557 kn	-87,51
<b>OSTALI PRIHODI</b>	<b>27.530</b>	<b>95.193</b>	<b>16.720</b>	<b>-78.473 kn</b>	<b>-82,44</b>
<b>UKUPNO PRIHODI</b>	<b>1.769.888</b>	<b>1.836.987</b>	<b>2.012.843</b>	<b>175.856 kn</b>	<b>9,57</b>

Graf 2. Pregled strukture prihoda za period od 01.01. do 31.12.



U kategoriji prihoda od najмова unutarnjeg prostora zabilježen je rast od 14,44% ili 190.166 kuna u odnosu na isti period prošle godine. Do navedenog rasta prihoda je došlo iz razloga što smo od srpnja u funkciju stavili 7 novih skladišnih prostora odnosno rashladnih komora koje su se počele iznajmljivati ukupne površine 337 m<sup>2</sup>.

Razina ostvarenih prihoda od najma „Zelene tržnice“ nešto je viša od razine prihoda ostvarenog u prošloj godini, obzirom da smo tokom cijele 2022. godine organizirali Sajam robe široke potrošnje svake zadnje srijede u mjesecu.

Prihodi od ostalih najмова koji uključuju caffe bar, komore i rashladne uređaje su također u porastu u iznosu od 17.469 kuna što se može objasniti novim ugovorom o vanjskom najmu površine za skladištenje stakla, kao i najmom rashladnih uređaja postavljenih u novim skladišnim prostorima. Prihodi od parkiranja su u porastu za 9.671 kuna obzirom da je u odnosu na 2021. godinu povećan broj kamiona kojima iznajmljujemo prostor za parking (autoprijevoznik Mario Jakotić).

U kategoriji prihoda od pružanja usluga ostvaren je rast od 15,11% ili 64.163 kuna kumulativno, pri čemu je najveće povećanje prihoda ostvareno u segmentu iskrcaja i ukrcaja viličarem (+24.926 kuna) i vaganja (+13.734 kuna). Ulaz kupaca je također u blagom porastu od 6.822 kuna na godišnjoj razini, dok je ostvaren značajan pad u segmentu naknade po vozilu, obzirom da nam je početkom 2021. godine otkazan ugovor sa auto školom Opatija.

U kategoriji ostalih prihoda ostvareno je ukupno smanjenje od 78.473 kuna, što se može objasniti izvanrednim prihodima po osnovi naplate sumnjivih i spornih potraživanja u 2021. godini u iznosu od 53.126,89 kuna (dužnik Livio commerce d.o.o.), te u iznosu od 14.627,26 kuna (dužnika Arif Kurto).

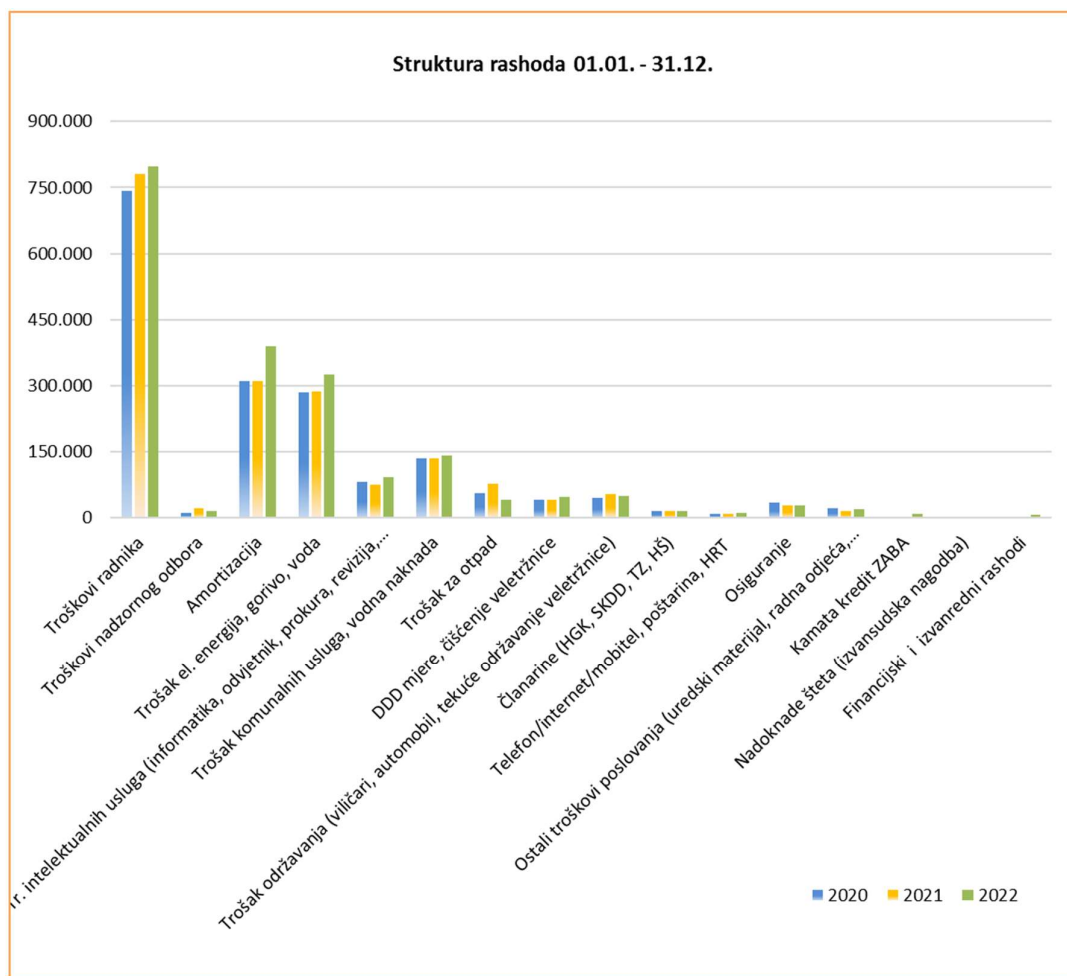
Poslovni rashodi su za 133.377 kuna ili 7,19% viši u odnosu na prethodnu godinu. Detaljni prikaz kretanje rashoda po glavnim kategorijama dajemo u slijedećoj tablici i grafičkom prikazu:

*Tablica 3. Pregled strukture rashoda za period od 01.01. do 31.12.*

**Struktura rashoda za period od 01.01. do 31.12.**

<b>Struktura ostvarenih rashoda</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>KUM.RAZLIKA</b>	<b>%</b>
Troškovi radnika	742.252	781.718	798.086	16.369 kn	2,09
Troškovi nadzornog odbora	12.002	22.008	14.430	-7.578 kn	-34,43
Amortizacija	310.595	311.065	389.322	78.257 kn	25,16
Trošak el. energija, gorivo, voda	283.740	287.765	324.587	36.823 kn	12,80
Tr. intelektualnih usluga (informatika, odvjetnik, prokura, revizija, bilježnik, zaštita na radu,)	81.919	74.782	92.460	17.679 kn	23,64
Trošak komunalnih usluga, vodna naknada	134.517	134.518	141.002	6.484 kn	4,82
Trošak za otpad	55.074	77.617	40.150	-37.467 kn	-48,27
DDD mjere, čišćenje veletržnice	40.393	40.788	46.790	6.002 kn	14,71
Trošak održavanja (viličari, automobil, tekuće održavanje veletržnice)	45.836	53.579	49.895	-3.684 kn	-6,88
Članarine (HGK, SKDD, TZ, HŠ)	15.610	15.705	16.076	371 kn	2,37
Telefon/internet/mobitel, poštarina, HRT	9.939	9.998	11.278	1.280 kn	12,80
Osiguranje	34.114	28.540	27.802	-738 kn	-2,58
Ostali troškovi poslovanja (uredski materijal, radna odjeća, registracija, reprezentacija, oglašavanje, promidžba, parkiranje, sl. put, sudski troškovi, pristojbe i	21.268	15.047	20.366	5.319 kn	35,35
Kamata kredit ZABA	0	0	9.068	9.068 kn	-
Nadoknade šteta (izvansudska nagodba)	52	1.126	0	-1.126 kn	-
Financijski i izvanredni rashodi	0	0	6.318	6.318 kn	-
<b>UKUPNO</b>	<b>1.787.311</b>	<b>1.854.255</b>	<b>1.987.632</b>	<b>133.377 kn</b>	<b>7,19</b>

Graf 3. Pregled strukture rashoda za period od 01.01. do 31.12.



Troškovi radnika su povećani za 16.369 kuna odnosno za 2,09% u odnosu na isti period prošle godine. U siječnju 2022. godine došlo je do povećanja minimalne bruto plaće u Republici Hrvatskoj za 437,50 kuna, te su radnici zaposleni na radnom mjestu nadzornika u 2022. godini radili za plaću od 4.700,00 kuna bruto na što se pridodaju dodaci na plaću koja uključuju 0,5% na minuli rad, dodatke za prekovremeni rad, rad nedjeljom, rad blagdanima, noćni rad, te stimulacija za angažman na radnom mjestu. Troškovi Nadzornog odbora su smanjeni u odnosu na isti period prošle godine za 7.579 kuna, obzirom da su se u 2022. održale 2 sjednice manje u odnosu na godinu prije.

Trošak amortizacije je značajno porastao zbog značajnih nabavki dugotrajne imovine i za 78.257 kuna je veći nego u 2021. godini. U 2022. godini smo realizirali projekt rekonstrukcije i dogradnje nadstrešnice kojim smo povećali naše kapacitete za 337 m<sup>2</sup> zatvorenog i hladnog skladišnog prostora. Ukupna investicija u nove skladišne kapacitet je iznosila 1.975.068 kuna, te se je ona počela amortizirati od 01.07.2022. godine. Također početkom 2022. godine smo u upotrebu stavili DEA agregat za proizvodnju električne energije čija je nabavna vrijednost iznosila 236.721. kuna. Troškovi električne energije se temeljem podataka sa kontrolnih brojeva prefakturiraju zakupcima, dok su potrošnja vode i potrošnja struje zajedničkih prostorija trošak koji snosi veletržnica. Navedeni trošak je za 36.823 kuna ili 12,8% veći nego

godinu dana prije, a može se objasniti većim brojem zakupaca odnosno prostora koji su u zakupu, većim aktivnostima sa viličarem (porast manipulacije teretom) koji je zahtijevao pojačano punjenje baterija, kao i postavljanje preše za prikupljanje kartonske ambalaže koja za svoj rad troši struju.

Troškovi intelektualnih usluga su u porastu za 17.679 kuna ili 23,64% što se može objasniti angažmanom vanjskog računovodstvenog servisa za potrebe vođenja računovodstva. Trošak otpada je smanjen za 37.467 kuna u odnosu na 2021. godinu, obzirom da je promijenjen koncept zbrinjavanja i razvrstavanja otpada u kojem dio tereta plaćanja otpada snose zakupci. Također je u porastu trošak komunalne i vodoprivredne naknade za 6.484 kuna zbog stavljanja u upotrebu novih skladišnih kapaciteta.

U 2022. godini imamo na strani rashoda i trošak kamate u iznosu 9.068 kuna za kredit Zagrebačke banke koji smo podigli u visini 86.000,00 eura i koji dospijeva 31.08.2026. godine, a kojim je djelomično financirana rekonstrukcija i dogradnja 7 novih skladišnih prostora.

Društvo je početkom 2022. godine potpisalo ugovor o rekonstrukciji i dogradnji prostora nadstrešnice u 7 novih skladišta odnosno rashladnih komora ukupne površine 337 m<sup>2</sup> sa tvrtkom Rudar d.o.o. iz Rijeka. Temeljem potpisanog ugovora uvođenje u posao je izvršeno krajem veljače, čime su započeli i radovi koji su uspješno dovršeni sredinom lipnja. Po završetku radova zatražen je tehnički prijem koji je uspješno obavljen krajem lipnja, te je za novi prostor zaprimljena uporabna dozvola 30.06.2022. Dodatno su 2 prostora koji su projektom predviđena kao obična skladišta opremljena rashladnim uređajima, te se na taj način prostor novih hladnjača učinio dodatno atraktivnijim za najam, obzirom da sada Regionalna veletržnica Rijeka Matulji raspolaže sa 6 novih rashladnih komora za skladištenje u + temperaturnom režimu ukupne površine gotovo 300 m<sup>2</sup>.

U 2022. godini stavili smo naglasak na pojačano održavanje prostora Veletržnice, pa su tako u većem dijelu unutarnjih hodnika zgrade postavljeni zaštitni limovi kako se zidovi ne bi oštetili prilikom manipulacije teretom između bokseva, te su prefarbani svi zidovi i zaštitni limovi, kao i dio vanjskih čeličnih elemenata od strane djelatnika Veletržnice. Od ostalih značajnijih troškova možemo istaknuti nabavu radne robe (cipele, majice, rukavice) za radnike, popravak čistilice Karcher, veliki servis i zamjena guma i akumulatora na službenom vozilu, te popravke na elektroinstalacijama (izmjena 2 neispravna kontrolna brojila, zamjena oštećenog vanjskog razvodnog ormarića i dodavanje dodatnog vanjskog ormarića za prešu).

Financijski rezultat je opterećen visokim iznosom amortizacije koja se većim dijelom odnosi na nekretnine (zgrada i nadstrešnica), pa ako se u analizi kao pokazatelj poslovanja promatra EBITDA koja u obzir uzima iznos amortizacije, proizlazi da je ove godine ona iznosila 415.823 kuna. Dakle, ako promatramo EBITDA kao pokazatelj poslovanja, proizlazi da Društvo može uz malu dobit, ostvariti visoku razinu likvidnosti te iz redovnog poslovanja pokrivati sve svoje troškove i obveze koje proizlaze i iz zaduženja kod Zagrebačke banke.

**III)** Društvo je tijekom 2022. godine zapošljavalo ukupno 7 djelatnika, od čega 5 djelatnika na radnom mjestu Nadzornika, 1 djelatnica na radnom mjestu računovođe, te 1 djelatnik na mjestu direktora. Od 01.06.2022. smo za poslove vođenja računovodstva odlučili angažirati vanjski računovodstveni servis obzirom da se na takav način ostvaruju znatne uštede, te djelatnici koja je kao umirovljenik bila zaposlena kao računovođa na pola radnog vremena nije produžen ugovor o radu, čime je i ukupan broj radnika od 16.08.2022. smanjen na ukupno 6 radnika.

**IV)** Glavna skupština Regionalne veletržnice Rijeka-Matulji d.d. održana je dana 10. lipnja 2022. Na glavnoj skupštini je razmatrano poslovanje Društva i donesene odgovarajuće odluke. Tako je za člana Nadzornog odbora kao predstavnika Istarske županije na novi mandat od 4 godine izabran gospodin Luka Klapčić.

**V)** Nadzorni odbor je tijekom 2022. godine održao 3 sjednice na kojima se pratilo poslovanje Društava i na kojima su donesene odgovarajuće odluke i stavovi.

**VI)** Revizorsko društvo HLB inženjerski biro d.o.o. iz Rijeke izvršio je analizu poslovanja za 2022. godinu i dostavio pozitivno revizorsko mišljenje.

**VII)** Društvo potraživanja nastoji držati pod kontrolom, iako je zimski period izrazito zahtjevan obzirom da zakupci imaju značajno manji promet, te samim time kasne u plaćanju svojih obveza. Trenutno ukupna potraživanja na dan 31.03.2023. iznose 80.177 eura, dok na žiro računu sa datumom 31.03.2023. raspolažemo sa slijedećim iznosom:

1. Žiro račun Erste banka: 65.881,57 eura
2. Žiro račun Zagrebačka banka: 9.247,02 eura

U narednom periodu će fokus biti na smanjivanju dospjelih potraživanja kako bi se smanjili rizici od nemogućnosti naplate potraživanja. Društvo nema zaostalih obveza osim tekućih, pri čemu se sve obveze podmiruju uredno i sa datumom dospijeća..

#### **VIII) Zaključak**

Tijekom 2023. godine rizik za rezultate poslovanja može predstavljati porast cijena energenata uslijed nastavka nestabilnosti na tržištu, te generalno porast inflacije. U veljači 2023. godine smo nakon provedenog postupka zajedničke javne nabave čiji je nositelj Primorsko goranska županije potpisali novi ugovor o opskrbi električnom energijom sa HEP opskrbom d.o.o.

Za naredni period ugovorene su nove jedinične cijene električne energije kako je navedeno u nastavku:

OBRAČUNSKA STAVKA	STARA CIJENA	NOVA CIJENA	PROMJENA
Opskrba viša tarifa kW	0,071538 €	0,202203 €	+283 %
Opskrba niža tarifa kW	0,039352 €	0,129239 €	+329 %
Naknada za obnovljive izvori energije kW	0,014000 €	0,014000 €	Ø %
Mrežarina viša tarifa kW	0,029199 €	0,029199 €	Ø %
Mrežarina niža tarifa kW	0,013272 €	0,013272 €	Ø %
Obračun snage kW	5,176000 €	5,176000 €	Ø %

Iako, je povećanje jedinične cijene opskrbe značajno, kalkulacijom svih stavki obračuna očekujemo da će poskupljenje iznositi prosječno 125%. Navedeno povećanje je nešto manje nego je to bilo prvotno najavljeno, te je stupilo na snagu od 01.04.2023. godine. Dobra je vijest što je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku da se do 30.09.2023 godine produži paket pomoći gospodarstvu kojim se cijena električne energije u navedenom periodu drži na dosadašnjoj sniženoj razini.

Zbog svega navedenog možemo naglasiti da su investicije u projekt postavljanja fotonaponske centrale za proizvodnju struje za vlastitu potrošnju i zamjena postojeće rasvjete modernom i štedljivom LED rasvjetom nužne i opravdane. Iz analize isplativosti elektrane snage 50 kW je vidljivo da temeljem projekta, elektrana može godišnje proizvesti 65.073 kW električne energije, čime se u periodu od 12 mjeseci račun za električnu energiju može sniziti sa 78.011 eura na 64.853 eura. Obzirom da je temeljem projekta i pripadajućeg troškovnika procjena investicije u elektranu snage 50 kW procijenjena na 60.000 eura, proizlazi da je rok povrata investicije po osnovi smanjenog računa za električnu energiju koji se plaća HEP opskrbi d.o.o. 4,56 godina

Obzirom da je izvjesno kako će se nakon 30.09.2023. povećati cijene struje, fokus u 2023. godini mora biti postavljanje fotonaponske elektrane za proizvodnju struje na krov zgrade Veletržnice kako bi se na taj način izbjegao efekt povećanja struje odnosno ove komponente troškova i na taj način osigurati neovisnost od kretanja cijena energenata.

Regionalna veletržnica Rijeka – Matulji d.d.

Direktor

Vilim Sanković