



**Soc. Parcuri Industriale Sibiu-Șura Mică S.A.**  
Parc Industrial Parcela 10, 557270 Șura Mică, jud. Sibiu  
CIF: RO 14377605, R.C.: J32/6/2002  
Tel: 0269 577440, Fax: 0269 577441  
E-mail: [office@parcindustrial-suramica.ro](mailto:office@parcindustrial-suramica.ro)

---

## **RAPORTUL ANUAL AL ADMINISTRATORILOR pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2022**

### **DATE GENERALE**

În perioada 01.01.2022 – 31.12.2022, societatea comercială PARCURI INDUSTRIALE SIBIU – ȘURA MICĂ SA a desfășurat activitatea de administrare și gestionare a Parcului Industrial Șura Mică în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv al societății și ale Planului de administrare aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 04.05.2017.

Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA este o persoană juridică română de drept privat, constituită ca societate pe acțiuni la care UAT Șura Mică este acționar majoritar, ce funcționează în baza Legii societăților comerciale nr. 31/1990, republicată, cu modificările ulterioare, a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, precum și a OUG nr. 109/2011 cu modificările ulterioare, privind guvernarea corporatistă a întreprinderilor publice.

Activitatea principală a societății este aceea de gestionare și administrare a Parcului Industrial Șura Mică, pe bază de contracte de administrare și prestări de servicii conexe încheiate cu rezidenții parcului care, la 31.12.2022, dețineau în proprietate o suprafață de 85,69 ha din totalul celor 98,05 ha. În anul 2022 s-a înstrăinat prin vânzare o suprafață de 11.499 mp către societatea Thimm Packaging SRL și a reintrat în patrimoniu suprafața de 34.252 mp, prin executarea silită a debitorului HB Tehnoexpert SRL.

În cursul anului 2022 nu au existat reorganizări ale activității societății care are calitatea legală de administrator al Parcului Industrial Șura Mică în baza Titlului de parc industrial nr. 007/2002 eliberat de Ministerul Dezvoltării și Prognozei.

Structura capitalului social și a acționariatului SC Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA la 31.12.2022 este următoarea:

	<b>Acționari</b>	<b>Nr. acțiuni</b>	<b>Suma</b>	<b>%</b>
1	Comuna Șura Mică din care: în natură	2.628	262.800 262.300	83,9082
2	Județul Sibiu	5	500	0,1596
3	Municipiul Sibiu	5	500	0,1596
4	C.C.I.A. Sibiu	5	500	0,1596
5	Fundația Româno-Germană Sibiu	5	500	0,1596
6	C.I.P.A. Sibiu	5	500	0,1596
7	SC Apă Canal SA Sibiu	237	23.700	7,5671
8	SC Drumuri și Prestări Construcții SA	237	23.700	7,5671
9	SC Drumuri și Poduri SA	5	500	0,1596

<b>Total</b>	<b>3.132</b>	<b>313.200</b>	<b>100,0000</b>
--------------	--------------	----------------	-----------------

Valoarea capitalului social în natură subscris de acționarul majoritar (comuna Șura Mică), reprezintă suprafața perimetrului de parc industrial de **980.457 mp**. Din această suprafață, până la 31.12.2022 s-au vândut **856.933 mp**, din care 1.721 mp către Primăria Șura Mică, teren pe care este construită Stația de epurare zonală. Diferența de **123.524 mp**, pe care este construită infrastructura comună de drumuri și utilități a Parcului Industrial, a rămas în proprietatea societății administrator de parc.

## SUMAR AL POZIȚIEI FINANCIARE

Activitatea economico-financiară a SC Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA în anul 2022 a urmărit realizarea indicatorilor aprobați de Consiliul Local Șura Mică prin bugetul anual de venituri și cheltuieli.

Principalele elemente patrimoniale realizate în perioada 2021-2022 se prezintă după cum urmează:

Indicatori	2022	2021	2022/2021
			%
Active imobilizate	4.418.368	1.186.576	372.36%
Active circulante	1.169.094	442.056	264.47%
<b>Total active</b>	<b>5.587.462</b>	<b>1.628.632</b>	<b>343.08%</b>
Datorii	449.036	397.337	113.01%
<b>Capitaluri proprii</b>	<b>1.101.540</b>	<b>1.063.125</b>	<b>103.61%</b>

Din analiza evoluției principalelor elemente patrimoniale, rezultă următoarele aspecte economico-financiare:

- Valoarea netă a activelor imobilizate înregistrează o creștere cu 272.36% față de anul precedent, datorită înregistrării în patrimoniu a terenului în suprafață de 34.252 lei obținut în urma executării silite a societății HB Tehnoexpert SRL ;
- Valoarea activelor circulante înregistrează o creștere cu 164.47% față de anul 2021, care se datorează în principal înregistrării în contabilitate a sumei de 157.506,16 eur, reprezentând diferența între valoarea actualizată a creanței față de aceeași societate pentru sumele cu care trebuia să contribuie la infrastructura comună și valoarea de adjudecare a terenului în procedura executării silite;
- Datoriile au crescut cu 13.01% față de anul precedent, în principal datorită acumulării taxei pe valoarea adăugată neexigibile aferentă facturilor emise dar neîncasate de la contribuabilii rău platnici;
- În aceste condiții, capitalurile proprii au înregistrat o creștere cu 3.61% față de anul precedent.

## ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

### Activitatea de bază

Evoluția comparativă a veniturilor din exploatare obținute de societate în perioada 2020-2021 se prezintă astfel:

Indicatori	2022	2021	2022/2021 %
Venituri din servicii de administrare	1.119.440	1.131.770	98.91%
Venituri din servicii conexe	988	115.883	0,85%
Venituri din producția de imobilizări	0	0	0,00%

Venituri din cedarea activelor	0	0	0,00%
Alte venituri din exploatare	821.431	531.720	154,49%
Total venituri din exploatare	1.941.859	1.779.373	109,13%

Din datele prezentate rezultă următoarele:

- Veniturile din activitatea de bază s-au menținut aproximativ la același nivel ca și în anul precedent, neexistând fluctuații la nivelul rezidenților parcului și respectiv a tarifului de administrare, cu excepția ajustărilor determinate de executarea silită a HB Tehnoexpert, care determinat diminuarea valorii veniturilor din serviciile de administrare în ultimele luni ale anului;
- Veniturile din activități conexe din anul 2021 au cuprins contribuția restantă a societății Logistic Ro Tir pentru repararea drumurilor de acces în parc, sumă care explică diminuarea acestei categorii de venituri în anul 2022;
- La capitolul „Alte venituri din exploatare”, se înregistrează o creștere de 54.49%, datorită pe de o parte cuantumului majorat al penalităților de întârziere, având în vedere creșterea creanțelor neîncasate, dar mai ales datorită vânzării terenului de 11.499 mp către societate Thimm Packaging SRL.

## TARIFUL DE ADMINISTRARE

În anul 2022, la fel ca și în anul precedent, s-a aplicat tariful de 1,44 lei/mp/an pentru toți rezidenții Parcului Industrial, cu excepția societății Log Center Sibiu SRL, în relația cu care s-a practicat tariful de 1,00 lei/mp/an.

## ACTIVITATEA SOCIETĂȚII ADMINISTRATOR DE PARC

Principala activitate a societății, în calitate de administratorul Parcului Industrial Șura Mică, o constituie activitatea de gestionare și administrare a parcului industrial, iar în relațiile contractuale cu rezidenții parcului activitatea realizată este concretizată în următoarele servicii:

- cedarea către rezidenți a dreptului de folosință a căilor de acces pentru autovehicule și pietonal asupra terenului pe care sunt construite drumurile interioare ale Parcului Industrial Șura Mică;
- accesul rezidenților la utilitățile comune edificate pe terenul proprietatea administratorului;
- supraveghere acces în Parcul Industrial și în spațiile comune;
- curățirea și deszăpezirea drumurilor interioare în spațiile comune;
- curățirea și întreținerea rețelelor de evacuare a apelor pluviale;
- monitorizarea și efectuarea demersurilor către furnizorii de utilități (gaz metan și servicii de telecomunicații) în vederea întreținerii și reparațiilor acestor rețele, până la limita de proprietate;
- iluminatul în spațiile comune;
- repararea și mentenanța infrastructurii comune (drumuri interioare, rețele de distribuție energie electrică, rețele de distribuție apă și canal, rigolele și canalele de evacuare a apelor pluviale).

## PRINCIPALELE REZULTATE ALE ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

Pe baza informațiilor prezentate în raport, principalele rezultate ale activității societății administrator de Parc Industrial sunt următoarele:

## **Activitatea de bază**

Sistemul de infrastructură comună existent la 31.12.2022, ponderea acestuia, aflat în administrarea societății administrator de parc este format din:

- rețea interioară de căi rutiere de acces și transport, aprovizionare și distribuție bunuri în lungime de 3.008 ml drumuri, operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- rețea de distribuție energie electrică compusă din: linie electrică subterană (LES) de alimentare a parcului de 20 kV-14 MW, în lungime de 7.500 ml, rețele electrice interioare în lungime de 3.190 ml cu firide de racordare a consumatorilor, 1 stație de conexiuni de 20 kV-20 MW, 4 posturi de transformare (PT) 20/0,4 kV, 1 grup generator, rețea operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- rețea interioară de iluminat stradal (2.410 ml), rețea operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- rețea interioară de alimentare cu apă racordată la conducta publică de alimentate cu apă și cămine de racordare pentru consumatori (4.380 ml);
- rețea de hidranți pentru incendiu, poziționați pe rețeaua de apă interioară a parcului, operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- rețea interioară de canalizare ape uzate (3.033 ml), operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial și o stație de pompare;
- stație de epurare (coproprietate cu Primăria Șura Mică), aflată în concesiunea operatorului zonal de apă și canalizare;
- rețea de canalizare pluvială, operațională dar nefinalizată și nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- rețea de distribuție gaze naturale 3.990 ml (proprietatea E-ON Gaz);
- rețea de telecomunicații 2.800 ml (proprietatea unor operatori), cu posibilități de extindere pe tot perimetrul parcului industrial.

Gradul global de realizare a infrastructurii comune, până la 31.12.2022, este de 75,2%.

Utilitățile comune, finanțate de rezidenți din prețul terenului cumpărat, au fost predate, fără plată, în administrarea societății administrator de parc, acestea rămânând în continuare în proprietatea rezidenților parcului.

## **Tehnic - investiții**

În anul 2022 nu s-au realizat lucrări de investiții în parcul industrial, activitatea rezumându-se la repararea și mentenanța infrastructurii comune.

## **Juridic**

În cursul anului 2022 au fost pe rol acțiuni judecătorești cu obiectul de pretenții și obligația de a face, deschise rezidenților rău platnici sau care nu și-au realizat obligația de finanțare a utilităților comune ale parcului. Niciunul dintre aceste dosare nu prezintă riscuri legate de stabilitatea și continuitatea activității societății având probabilitate de câștig.

## **Financiar**

Evoluția indicatorilor financiari în perioada 2021-2022 se prezintă astfel:

<b>Indicatori</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022/2021 %</b>
Cifra de afaceri netă	1.120.428	1.247.653	89.80%
Venituri din exploatare	1.941.859	1.779.373	109.13%

Cheltuieli din exploatare	1.876.800	2.045.163	91.77%
Profit/Pierdere bruta din expl.	74.905	-265.788	
Impozit pe profit	34.924	76.740	45.51%
Profit/Pierdere neta din expl.	39.981	-342.528	

Din datele prezentate rezultă următoarele:

- Cifra de afaceri a scăzut față de anul trecut datorită impactului veniturilor din contribuția restantă a societății Logistic Ro Tir pentru repararea drumurilor de acces în parc, facturată în anul 2021, precum și a diminuării suprafeței de teren pentru care se calculează tariful de administrare pentru societatea HB Tehnoexpert SRL. Nu au existat modificări la nivelul tarifului de administrare;
- Creșterea veniturilor din exploatare este determinată de majorarea veniturilor din penalități facturate rezidenților rău platnici, precum și de vânzarea terenului către societatea Thimm Packaging SRL;
- Cheltuielile din exploatare au scăzut cu 8.23% față de anul precedent, situația comparativă pe principale categorii fiind prezentată mai jos:

Anul	2021	2022
Cheltuieli cu bunuri și servicii	650.483	508.349
Cheltuieli cu impozite, taxe și varsăminte asimilate	116.489	22.024
Cheltuieli cu personalul, din care:	194.072	234.570
Cheltuieli de natura salarială	81.203	120.895
Cheltuieli aferente contractului de mandat	108.840	108.770
Cheltuieli cu contribuțiile datorate de angajator	4.029	4.905
Alte cheltuieli de exploatare, din care	1.084.119	1.111.857
Ajustări de valoare privind activele circulante	1.050.074	1.225.104
Ajustări de valoare privind provizioanele	0	-167.833

S-au înregistrat economii la cheltuielile cu bunurile și serviciile și la cele cu impozite și taxe, iar acestea au crescut față de anul precedent îndeosebi la nivelulul cheltuielilor salariale și a celor cu ajustările pentru deprecierea activelor circulante, datorită creșterii valorii creanțelor neîncasate de la rezidenții rău platnici, cu care societatea se află în litigii. De asemenea, s-a anulat și un provizion constituit anii anteriori pentru cheltuielile estimate pentru aceste litigii, o parte dintre acestea concretizându-se deja în onorariile facturate de cabinetele de avocatură;

- Activitatea anului 2022 s-a încheiat cu un profit din activitatea de exploatare de 74.905 lei, comparativ cu pierderea de 265.788 lei realizat în anul 2021.

Indicatorii de profitabilitate, lichiditate și gestiune pentru perioada 2021-2022 înregistrează valorile prezentate în tabelul următor:

Indicator	Formula de calcul	2022	2021
Marja brută de vânzări	$\frac{\text{Profit brut} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	6.69	0
Marja netă de vânzări	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	3.59	0
Rentabilitatea capitalurilor proprii	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Capitaluri proprii}}$	3.63	0
Rentabilitatea activelor	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Active totale}}$	0.72	0
Lichiditate curentă	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	2.60	1,11

Lichiditate imediată	<u>Active curente – stocuri</u> Datorii curente	2.60	1,11
Viteza de rotație a debitelor clienți (zile)	<u>Sold mediu clienți x 365</u> Cifra de afaceri	1.316	862
Viteza de rotație a creditelor furnizori (zile)	<u>Sold mediu furniz. x 365</u> Cifra de afaceri	11	16

Din punct de vedere al indicatorilor de profitabilitate, nu se poate face o comparație cu anul 2021, dată fiind pierderea înregistrată.

Indicatorii de lichiditate sunt inferiori celor din anul precedent, datorită neîncasării unor creanțe semnificative.

## ELEMENTE DE EVALUARE GENERALĂ

Activitatea economico-financiară a SC Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA s-a desfășurat în anul 2022 în baza indicatorilor aprobați prin bugetul anual de venituri și cheltuieli.

**Principali indicatori economico-financiar** realizați în anul 2022 comparativ cu bugetul, sunt prezentați în tabelul următor:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare (%)
Cifra de afaceri netă	1.120.428	1.146.000	97,77%
Venituri din exploatare	1.941.859	3.828.000	50,73%
Cheltuieli din exploatare	1.876.800	2.313.000	81,14%
Profit din exploatare brut	65.059	1.515.000	4,29%
Venituri financiare	9.846	0	N/A
Cheltuieli financiare	0	0	0,00%
Profit financiar brut	9.846	0	0,00%
Venituri totale	<b>1.951.705</b>	<b>3.828.000</b>	50,98%
Cheltuieli totale	<b>1.876.800</b>	<b>2.313.000</b>	81,14%
Rezultat brut	74.905	1.515.000	4,94%
Impozit pe profit	34.924	424.000	8,24%
Profit/Pierdere net/a	39.981	1.091.000	3,66%

### Detalierea veniturilor:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare (%)
Venituri din servicii de administrare	1.119.439	1.146.000	97,68%
Venituri din servicii conexe	989		N/A
Venituri din productia de imobiliz. corporale	0	0	0,00%
Venituri din cedarea activelor	229.188	2.077.000	11,03%
Alte venituri din exploatare	592.243	605.000	97,89%
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>1.941.859</b>	<b>3.828.000</b>	50,73%
Venituri financiare	9.846	0	N/A
<b>Venituri totale</b>	<b>1.951.705</b>	<b>3.828.000</b>	50,98%

În privința veniturilor, s-au înregistrat abateri semnificative doar în privința veniturilor din cedarea activelor, datorită bugetării vânzării terenului către societatea Thimm Packaging SRL în sistem normal, pentru ca în final să se uzeze metoda prevăzută de Regulamentul de organizare și funcționarea a Parcului Industrial, respectiv încasarea directă a procentului de 11% din valoarea totală și contribuirea cu restul de sumă la infrastructura comună a parcului.

**Detalierea cheltuielilor:**

<b>Indicatori</b>	<b>Realizat</b>	<b>BVC</b>	<b>Grad de realizare (%)</b>
Cheltuieli materiale, din care:	22.411	21.000	106,72%
* <i>Combustibili</i>	14.411	11.000	131,01%
* <i>Cheltuieli cu piesele de schimb</i>	882	3.000	29,40%
* <i>Alte cheltuieli materiale</i>	7.118	7.000	101,69%
Cheltuieli privind utilitatile	30.534	71.000	43,01%
Cheltuieli cu prestațiile externe	455.404	562.000	81,03%
Cheltuieli cu alte impozite și taxe	22.024	120.000	18,35%
Cheltuieli cu personalul, din care:	234.570	240.000	97,74%
* <i>Cheltuieli cu salarii personal</i>	109.263	112.000	97,56%
* <i>Cheltuieli cu tichete masa</i>	11.632	14.000	83,09%
* <i>Cheltuieli cu indemnizații director si CA</i>	108.770	109.000	99,79%
* <i>Cheltuieli cu asigurări și protecția socială</i>	4.905	5.000	98,10%
Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor corporale	48.782	158.000	30,87%
Ajustări de valoare privind activele circulante	1.225.104	1.133.000	108,13%
Ajustari privind provizioanele	-167.833	0	N/A
Alte cheltuieli	5.804	8.000	72,55%
<b>Total cheltuieli din exploatare</b>	<b>1.876.800</b>	<b>2.313.000</b>	<b>81,14%</b>
Cheltuieli financiare	0	0	0,00%
<b>Total cheltuieli</b>	<b>1.876.800</b>	<b>2.313.000</b>	<b>81,14%</b>

La cheltuieli s-a înregistrat o economie de 18,86%, cele mai semnificative diminuări fiind la categoria cheltuielilor cu impozite și taxe, a cheltuielilor cu utilitățile și a celor cu prestațiile externe. Au existat și câteva depășiri, respectiv a cheltuielilor materiale și a celor cu ajustarea de valoare a activelor circulante. O influență semnificativă o are și anularea provizioanelor pentru litigii constituite în anii anteriori, pe fondul cheltuirii efective a sumelor provizionate.

**PLĂȚI ȘI CREANȚE RESTANTE**

La finele anului 2022 nu se înregistrează plăți restante, nivelul bugetat al acestora fiind tot 0.

Creanțele restante sunt în sumă de 4.320.962 lei față de nivelul bugetat de 4.314.000 mii lei.

O parte din aceste creanțe restante fac obiectul unor acțiuni judecătorești în pretenții deschise împotriva rezidenților rău platnici, sau care nu au acceptat modificarea tarifului de administrare, din care o parte au fost câștigate iar altă parte sunt pe rol. Cele câștigate sunt în general în procedura de executare silită, nereușindu-se încasarea vreunei sume de bani în anul 2022.

Pentru aceste creanțe restante au fost calculate în anul 2022 și înregistrate pe venituri penalități de întârziere în sumă de 587.447 lei.

De asemenea, pentru creanțele restante dar și pentru penalitățile de întârziere calculate, chiar dacă nu sunt restante, s-au înregistrat cheltuieli cu ajustări pentru deprecierea creanțelor în sumă de 1.242.507 lei.

Creanțele incerte se cifrează la finele anului 2022 la suma de 4.499.076 lei iar componența lor este următoarea:

<b>Client incert</b>	<b>Creante incerte, din care</b>	
	<b>Facturi serv. admin. restante</b>	<b>Penalitati intarziere</b>

HB PROFESIONAL CONSULT SRL	294.191	257.642
BH LOGISTIK PARK SRL	452.295	414.723
HB TEHNOEXPERT SRL	640.004	581.996
H.P. LOGISTIC CENTER SRL	685.440	646.724
LOGISTICS RO TIR SRL	333.247	179.276
CD SENSORIC	13.538	0
<b>Total</b>	<b>2.418.715</b>	<b>2.080.361</b>

## **PERSPECTIVE PRIVIND ACTIVITATEA SOCIETĂȚII**

Având în vedere faptul că nu toți rezidenții parcului industrial și-au realizat încă proiectele investiționale asumate la data achiziționării terenurilor, se impun în continuare următoarele acțiuni:

- Continuare demersurilor de executare silită a celor care nu și-au îndeplinit obligațiile contractuale;
- Continuarea demersurilor de intermediere în vederea vânzării–cumpărării unor parcele de teren disponibilizate la vânzare de către investitorii care nu și-au realizat investiția.
- Continuarea lucrărilor de infrastructură comună în limita sumelor depuse în contul escrow de rezidenții care mai au această obligație de plată;
- Continuarea aplicării unor măsuri manageriale pentru recuperarea la timp și în totalitate a contravalorii serviciilor de administrare a Parcului Industrial de la rezidenții rău platnici.

## **PROPUNEREA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE**

1. Aprobarea situațiilor financiare încheiate la 31.12.2022;
2. Repartizarea profitului net în sumă de 39.981,16 lei pentru acoperirea parțială a pierderilor înregistrate în anii precedenți, a căror sold la data de 31.12.2022 este de 468.646,24 lei.

**Președinte Consiliu de Administrație**

Moldovan Iosif