

S.C. PIETE S.A. TIMIȘOARA

Str. Lt. Ovidiu Bolea, nr. 2 Cod Fiscal RO 2487361

Nr. Reg. Com. J35/751/1991

Tel: 0256-494482

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

1. Prezentarea Societății

Societatea este persoană juridică română având forma juridică de societate pe acțiuni, iar organizarea și funcționarea se face în baza Legii societăților nr. 31/1990, republicată și modificată, sistemul de administrare al societății fiind sistemul unitar. Activitatea principală a societății este prevăzută la COD CAEN 6832 - Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract”, activitățile principale fiind reprezentate de: administrarea, dezvoltarea, întreținerea și funcționarea piețelor agroalimentare; administrarea și închirierea spațiilor comerciale destinate vanzarilor fructelor, legumelor, vegetalelor, produselor de uz casnic, produselor mestesugaresti, florilor, cărnii, produselor fast-food, peștelui și produselor care se vand ocazional.

Clădirile și terenul din piețe sunt bunuri de interes public, fiind în proprietatea Consiliului Local Timișoara, care le-a concesionat către Societatea PIETE S.A. Timișoara, în baza contractelor de concesiune / delegare de gestiune.

2. Contabilitatea și cadrul de raportare

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza bilanței de verificare a conturilor sintetice din 31 decembrie 2022, pușe de acord cu soldurile din bilanțele analitice, încheiată după înregistrarea tuturor documentelor în care au fost consemnate operațiunile financiar-contabile aferente activității anului 2022.

Situațiile financiare au fost întocmite în conformitate cu:

- (i) Legea Contabilității 82/1991 republicată în noiembrie 2012 („Legea 82”);
- (ii) Reglementările contabile conforme cu Directiva a IV a Comunitatii Economice Europene aprobate prin Ordinul Ministrului Finantelor Publice al României 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare nr. 1802/2014 („OMFP 1802”).

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare sunt în conformitate cu principiile contabile prevăzute de OMFP 1802/2014.

Situațiile financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

3. Prezentarea principalilor indicatori economico-financiari

În tabelul de mai jos sunt prezentați câțiva indicatori rezultați din analiza situației patrimoniului și a contului de profit și pierdere:

	2022	2023
Indicatori de lichiditate		
Lichiditatea curentă	3,56	4,86
Indicatori de activitate		
Viteza de rotație a clienților (zile)	9,29	4,96
Viteza de rotație a furnizorilor (zile)	4,85	4,86
Viteza de rotație a activelor imobilizate (nr. rotații)	2,86	3,61
Viteza de rotație a activelor totale (nr. rotații)	1,32	1,24
Indicatori de profitabilitate		
Rentabilitatea capitalului angajat (%)	18,53%	17,92%
Marja brută de vânzări (%)	11,94%	12,50%

4. Bilanțul contabil

Indicatori	31 decembrie 2022 (lei)	31 decembrie 2023 (lei)
Active imobilizate	3.829.828	3.299.568
Din care:		
Imobilizări necorporale	-	35.579
Imobilizări corporale	3.692.615	3.147.364
Imobilizări financiare	137.213	116.625
Active circulante	4.488.789	6.301.188
Din care:		
Stocuri	16.383	8.590
Clienți și alte creanțe	310.636	297.360
Casa și conturi la bănci	4.161.770	5.995.238
Cheltuieli în avans	4.476	-
TOTAL ACTIV	8.323.093	9.600.756
Capitaluri proprii	6.949.188	8.173.389
Din care:		
Capital social	891.249	891.249
Rezerve din reevaluare	229.069	207.031
Alte rezerve	8.188.644	8.188.644
Rezultat reportat	(3.755.199)	(2.602.067)
Profit / (Pierdere)	1.395.425	1.488.532
Datorii curente	1.261.078	1.296.140
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an	112.827	131.227
TOTAL PASIV	8.323.093	9.600.756

4. Bilanțul contabil (continuare):

Principalele pozitii din bilant sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Cheltuieli de capital (investiții)

In cursul exercițiului financiar incheiat la 31 decembrie 2023 cele mai semnificative achizitii de active imobilizate au fost: un sistem antiefracție și supraveghere video și calculatoare din totalul de 108.887 lei și mai multe aplicații digitale pentru piete, în suma de 39.554 lei.

Situația creanțelor și a datoriilor

Creanțe	Sold la	Sold la
	31 decembrie 2022 (lei)	31 decembrie 2023 (lei)
Creanțe comerciale din care:	240.250	81.838
Clienți	239.751	
Clienți incerti sau în litigiu	472.558	714.878
Ajustări de valoare pentru creanțe comerciale	(472.059)	(633.040)
Alte creanțe		
Alte creanțe	70.386	215.522
Total creanțe comerciale și alte creanțe	310.636	297.360

La 31 decembrie, creanțele îndoielnice au fost ajustate pentru valoare după cum urmează:

	2022	2023
	(lei)	(lei)
La 1 ianuarie	408.756	472.059
Creșteri în cursul anului	63.796	160.980
Reluări la venituri în cursul anului	(493)	-
La 31 decembrie	472.059	633.040

Ajustări de valoare înregistrate în cursul anului au fost pentru clienții la care s-a considerat că șansele de recuperare sunt minime. Pe lângă ajustările pentru creanțe, în cursul anului 2023 au mai fost înregistrate pierderi din creanțe în suma de 42.916 lei.

4. Bilanțul contabil (continuare):

Alte creante includ:

	Sold la 31 decembrie 2022 (lei)	Sold la 31 decembrie 2023 (lei)
Contribuție la fond unic sănătate	26.711	46.081
Impozit pe profit	21.713	21.713
TVA de recuperat si neexigibila	13.280	1.883
Debitori diverși	2.021	139.284
Alte creante cu bugetul statului	6.561	6.561
Total alte creanțe	70.386	215.522

Datorii	Sold la 31 decembrie 2022 (lei)	Sold la 31 decembrie 2023 (lei)	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2023	
			Sub 1 an (lei)	1 - 5 ani (lei)
Avansuri încasate în contul comenzilor	3.322	3.322	3.322	
Datorii comerciale	201.477	115.836	115.836	-
Total datorii comerciale	93.186	119.158	119.158	-
Alte datorii, inclusiv datorii fiscale și datorii privind asigurări sociale	1.169.106	1.308.209	1.176.982	131.227
Total	1.262.292	1.427.367	1.296.140	131.227

Linia de "Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si datorii privind asigurări sociale" este detaliată în tabelul urmator:

Datorii	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2023	Sub 1 an	Peste 1 an
Garantii incasate de la clienti in cadru contractelor de inchiriere	730.341	816.422	816.422	
Salarii și alte datorii cu personalul	96.651	105.845	105.845	
Contribuții sociale si impozit pe salarii	117.093	119.405	119.405	
Garantii retinute de la angajati	112.827	131.227		131.227
TVA de plata	108.234	115.920	115.920	
Alte datorii	3.960	19.390	19.390	
Total	1.169.106	1.308.209	1.176.982	131.227

5. Contul de profit și pierdere

Indicatori	2022	2023
	(lei)	(lei)
Cifra de afaceri	10.965.091	11.908.702
Profit / (Pierdere) din activitatea de exploatare	1.308.924	1.265.881
Profit din activitatea financiara	86.501	222.651
Profitul / (Pierderea) exercitiului financiar	1.395.425	1.488.532

Principalele venituri si cheltuieli din activitatea de exploatare sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Cifra de afaceri

Structura cifrei de afaceri este după cum urmează:

	2022	2023
	(lei)	(lei)
Venituri din chirii	6.225.535	7.164.257
Venituri din rezervari mese, vitrine si loc	969.997	1.065.361
Venituri din taxe forfetare	953.997	806.491
Venituri din abonamente mese	941.016	1.219.810
Venituri din taxe de amplasament	559.803	190.347
Venituri din recuperari de costuri cu energia, apa, salubritate si deseuri	1.310.374	1.462.436
Venituri din activitati diverse	4.369	-
Total	10.965.091	11.908.702

Numărul de salariați

Numărul de angajați la sfarsitul anului a fost după cum urmează:

	<u>2022</u>	<u>2023</u>
Personal administrativ	16	16
Administratori si taxatori in piete	16	14
Personal pentru curatenie	<u>17</u>	<u>12</u>
	<u>49</u>	<u>42</u>

5. Contul de profit și pierdere (continuare)

În cheltuieli cu personalul sunt incluse următoarele:

	<u>2022</u> (lei)	<u>2023</u> (lei)
Salariile personalului	2.095.551	2.483.817
Contracte de mandat	851.233	677.093
Tichete de masa	147.102	192.928
Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	<u>66.278</u>	<u>70.353</u>
	<u>3.160.164</u>	<u>3.424.191</u>

Cheltuieli privind prestațiile externe

	2022 (lei)	2023 (lei)
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile	1.451.597	1.730.332
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	1.399.810	829.462
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	281.909	465.164
Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	81.009	80.308
Cheltuieli cu reclama și publicitatea	31.928	132.776
Cheltuieli de protocol	10.299	13.353
Cheltuieli cu deplasările	9.460	5.900
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	7.083	9.904
Cheltuieli cu primele de asigurare	5.247	7.814
Alte cheltuieli	240	4.274
Total	3.278.582	3.279.287

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți includ:

	2022 (lei)	2023 (lei)
Salubritate – colectare deseuri	785.485	-
Paza	261.126	170.523
Alte cheltuieli cu servicii prestate de terti	120.301	282.347
Deratizare, dezinsectie	104.682	154.077
Consultanta juridica	84.150	114.800
Autorizatii sanitare, PSI, mediu	17.668	27.498
Mentenananta hardware	13.435	34.346
Imprimate	5.759	4.531
Curatenie	3.625	16.925
Protectia muncii	2.601	8.581
Alte cheltuieli	975	15.834
Total	1.399.810	829.462

In 2023 suma aferenta serviciilor de colectare deseuri a fost reclassificata in cheltuieli cu utilitatile.

6) Alte informatii

6.1 Auditori

Auditul societății este asigurat de firma NF Truth and Trust S.R.L. Onorariul auditorului este stabilit prin înțelegerea dintre cele două părți și este prevăzut în contractul de prestări servicii încheiat între Societate și acesta.

6.2 Inventariere

Inventarierea patrimoniului propriu și a celui luat în concesiune a fost finalizată în luna februarie 2024.

Rezultatul inventarierii este următorul: minus în suma de 297.215 lei pentru patrimoniul concesiionat și minus în suma de 147.782 lei pentru bunuri proprii, care s-a înregistrat ca și cheltuiala în contabilitatea Societății.

Societatea nu are risc de penalități în cazul unor minusuri constatate la inventarierea patrimoniului concesiionat, însă are obligația de a răspunde de buna gestionare și păstrare a acestuia.

Conducerea Societății a stabilit măsuri pentru organizarea mai eficientă și pentru încadrarea până la finele exercitiului financiar a operațiunilor viitoare de inventariere.

7. Contingente și gestionarea riscurilor

• Riscul de credit

Societatea desfășoară relații comerciale atât prin încasarea zilnică, cât și prin finanțarea pe credit. După cum se observă din situațiile financiare, există un risc de credit (neincasare a creanțelor clienți) care trebuie adresat și pentru minimizarea cărui trebuie implementate proceduri mai stricte de verificare a clienților, monitorizare permanentă a creanțelor, în vederea scaderii expunerii semnificative a Societății la riscul unor creanțe neincasabile.

• Riscul nerecuperării cheltuielilor cu utilități și salubritate

Societatea înregistrează cheltuieli semnificative cu utilitățile, care nu sunt integral recuperate de la clienții săi. Politica Societății este de a implementa măsuri de cuantificare a consumurilor pe clienți și recuperarea acestor costuri de la aceștia.

Tip cheltuiala	% recuperare 2022	% recuperare 2023
Energie	44	50
Apa	18	21
Salubritate (colectare deseuri)	77	81
Gaz	0	1,85%

• Litigii

Societatea este parte în trei litigii în calitate de reclamant cu fostul director general și cu foști angajați. Conducerea Societății nu a considerat necesitatea recunoașterii unui provizion în situațiile financiare ținând cont de stadiul acestor litigii.

Concluzii in urma analizei situatiilor financiare ale anului 2023 și previziunile pentru anul 2024:

Dupa cum este prezentat in sumarul privind contul de profit si pierdere, Societatea a inregistrat o evolutie in ritm similar cu anul 2022. Evolutii semnificative au inregistrat cheltuielile cu salariile, in urma majorarii acestora si a chetuielile cu utilitatile, in sensul scaderii acestora, ca urmare a reducerii pretului la energie. De asemenea, o crestere a fost inregistrata la cheltuielile cu reparatiile, ca urmare a inceperii modernizarii si reabilitarii pietelor si la cheltuielile cu reclama si publicitatea, in vederea atragerii de noi clienti.

Cu toate acestea, conducerea Societatii trebuie sa continue masurile incepute pentru:

- recuperarea într-un procent mai mare al utilităților de la clienții societății și contorizarea tuturor consumurilor.
- încasarea la scadență a chiriilor, urmărirea restanțierilor prin implicarea mai fermă a administratorilor din piețe și a conducerii executive a societății.
- încadrarea în termenele stabilite de Curtea de Conturi pentru implementarea măsurilor dispuse in anul 2023.
- urmărirea inventarierii în anul 2024, pentru a fi efectuată la timp și exhaustiv.

Am analizat Raportul cu privire la auditul situațiilor financiare, întocmit de SC NF TRUTH AND TRUST SRL din data de 4 august 2023 și scrisoarea de recomandari.

In ceea ce priveste previziunile privind activitatea pentru anul 2024, Societatea are un plan de investitii in pietele: Iozefin, Piata 700, Badea Cartan, Lipovei, Doina si Piata de Gros cu valoare totala de 5.821.000 lei, din care au fost realizate pana la data prezentului raport, investitii in suma totala de 740.000 lei si au fost incepute lucrari la obiective de investitii in valoare de 2.360.000 lei, care sunt in curs de executie.

Planul de lucrari de reparatii pentru anul 2024 este in valoare totala de 1.895.000 lei, din care din care au fost realizate pana la data prezentului raport, reparatii in suma totala de 740.000 lei si sunt in curs de executie lucrari de reparatii in valoare de 900.000 lei.

Prezentul raport al administratorilor a fost semnat la data de 16 mai 2024.

Administratori,

1. Ghiran Octavian
2. Kis Alma Ramona
3. Pop Mirel
4. Ciocan Daniela Ioana
5. Voica Sorina
6. Panici Caita
7. Stoica Dan Alexandru

