METROM INDUSTRIAL PARC
SC METROM INDUSTRIAL PARC SA
www.mipbrasov.ro office@mipbrasov.ro
500269 Braşov, Str. Carpaţilor nr.60
CIF: RO15786047; J08/1922/2003
Tel: 0368-101012; Fax 0368-101013
Cont IBAN: RO56 RNCB 0303 0096 0406 0001

RAPORTUL

administratorilor privind activitatea economică şi financiară

desfăşurată pe anul 2021

1. Situaţia organizatorică

Societatea comercială, **S.C. Metrom Industrial Parc S.A.** îşi desfăşoară activitatea în conformitate cu Legea nr. 31/1990 - republicată, privind societăţile comerciale cu modificările ulterioare, Legea nr. 215/2001 - privind administraţia publică locală, coroborate cu art. 4 din H.G. 419/2003, Legea nr. 186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi cu prevederile Hotărârii nr. 188 din data de 03.07.2003 a Consiliului Judeţean Braşov privind înfiinţarea societăţii comerciale „Metrom Industrial Parc" S.A. Braşov.

Este societate pe acţiuni al cărui acţionar unic este Consiliul Judeţean Braşov, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Braşov sub nr. J08/1922/2003 având codul fiscal RO 15786047. Obiectul principal de activitate îl constituie "alte activităţi de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a." ce corespunde codului CAEN 8299.

Parcul industrial îşi desfăşoară ***activitatea*** pe o suprafaţă de teren de 63.629 mp şi are ca bază materială 31 de construcţii concretizate în depozite, magazii, hale, şoproane, barăci şi birouri cu toate instalaţiile şi reţelele de apă, gaz şi canalizare, căi de acces şi drumuri, etc. bază materială ce a fost preluată la înfiinţare în anul 2003 de la S.C. Metrom S.A., dar cu un grad avansat de uzură.

În cursul anului 2021 spaţiile au fost închiriate la un nr. de 32 de chiriaşi ce deţin un nr. de 47 contracte.

Din suprafaţa totală de teren preluată – 63.629 mp de la S.C. Metrom S.A. numai suprafaţa de 31.281 mp 37.866 mp este folosită, restul terenului este lipsit de atractivitate pentru investitori, după cum figurează:

- poligonul de 13.663 mp cu multe denivelări şi construcţii masive din beton specifice activităţii militare, absolut inutile, necesitând mari cheltuieli pentru asanare;
- terenul alăturat poligonului de 12.100 mp ce este viran fără nici o posibilitate de valorificare în prezent, la care s-ar impune un volum mare de lucrări de executat înainte de ofertare pentru agenţii economici.

2. Capitalul social subscris şi vărsat al societăţii la data de 31.12.2021 este de 1.009.180 lei, divizat în 100.918 acţiuni nominative a câte 10 lei acţiunea.

3. Activele imobilizate au o valoare rămasă la data de 31.12.2021 de 7.090.909 lei, cu următoarea componență:

- *terenuri* în suprafață totală de 63.702 m ^{2} cu o valoare de 1.024.245 lei;
- *clădiri* cu o valoare rămasă de 4.961.272 lei;
- *construcții speciale* a căror valoare rămasă este de 999.545 lei;
- *mijloace de transport* la valoarea rămasă de 0 lei;
- *mobilier, aparatură birotică* la valoarea rămasă de 39.093lei;
- *imobilizări corporale* în curs de execuție în sumă de 65.595 lei;
- *imobilizări necorporale* la valoarea rămasă de 659 lei, ce reprezintă contravaloarea licențelor achiziționate pentru programele informatice și de legislație;
- *imobilizări financiare* în sumă de 500 lei ce reprezintă participarea la APITSIAR.

Față de începutul anului activele imobilizate au crescut cu suma de 2.013.321 lei ca urmare a reevaluării clădirilor și construcțiilor speciale la începutul anului 2021, dar și a *investiției preluată cu titlu gratuit de la chiriașul S.C. Consoft S.R.L. și înregistrată în patrimoniul societății în luna decembrie 2015.*

Această investiție a fost preluată și declarată la Direcția Fiscală în anul 2015, iar în contabilitate a fost înregistrată într-un cont în afara bilanțului.

Investiția efectuată în regie proprie de către chiriaș a constat în extinderea laterală a clădirii existente și deținută cu chirie, schimbare regimului de înălțime, etajare și mansardare, autorizația de construcție fiind pe S.C. Metrom Industrial Parc S.A. - proprietarul clădirii.

De menționat că aceste lucrări de investiții au fost efectuate în baza art. 14, lit. h) al Actului constitutiv al societății, modificat și completat prin Hotărârea nr. 249/28.06.2007 a Consiliului Județean Brașov, dar și a Protocolului și actelor adiționale încheiate la Contractul de închiriere nr. 35/2006.

Totodată preluarea investiției a fost dezbătută și aprobată în cadrul ședințelor Consiliului de Administrație și ale Adunării Generale Ordinare a S.C. Metrom Industrial Parc S.A., în anul 2015.

4. Activele circulante prezintă un sold la data de 31.12.2021 în sumă de 4.742.387 lei, cu următoarea componență:

- *clienți proveniți din chirii, prestări servicii și furnizare energie electrică* în sumă de 3.587.426 lei;
- *clienți în litigiu* în sumă de 470.204 lei pentru care s-au constituit provizioane la întreaga sumă.
- *alte datorii sociale* în sumă de 25.517 lei reprezentând concedii medicale de recuperat de la FNUAS.
- *disponibilități bănești* în sumă de 659.240 lei.

Față de începutul anului, activele circulante totale au crescut cu suma de 713.842 lei, astfel:

- *disponibilitățile bănești* au crescut cu suma de 112.537 lei
- *clienți proveniți din chirii, prestări servicii și furnizare energie electrică* au crescut cu suma de 399.914 lei.
- *clienți în litigiu* au crescut cu suma de 178.003 lei.

Ponderea ***Clienților proveniți din chirii, prestări servicii și utilități*** o dețin următorii chiriași:

- S.C. Licofrig S.R.L. cu o datorie foarte mare de 3.297.896 lei și o vechime de 4 ani de zile, pe lângă datoria ce se află la masa credală de 134.135 lei, fiind societate în insolvență din luna octombrie 2016.

Această societate este în insolvență din anul 2016. În cazul în care Planul de reorganizare va fi aprobat, toate creanțele anterioare intrării în insolvență vor fi anulate. În cazul sumelor restante acumulate după data intrării în insolvență s-au depus până la această dată 4 Cereri de plată a creanțelor curente, respinse de administratorul judiciar și contestate de societatea noastră.

Societatea urmează să procedeze conform prevederilor legale pentru recuperarea sumelor restante și a penalităților de întârziere, așa cum a dispus instanța, sens în care, la termenul din Dosarul nr. 5108/62/2016 din data de 16.02.2022, avocatul care reprezintă societatea în acest dosar a depus Copia legalizată a sentințelor civile pronunțate în Dosarele nr. 5108/62/2016/a11 și nr. 5108/62/2016/a12.

Astfel, judecătorul sindic a dispus ca administratorul judiciar să depună o situație concretă cu privire la creanța creditoarei S.C. Metrom Industrial Parc S.A. până la termenul din data de 27.04.2022.

- *M.H.S. Bearings S.R.L.* – în insolvență în sumă de 87.350 lei și o vechime de 2 luni pentru care s-a transmis prin executor judecătoresc Somație de plată a debitului în termen de 15 zile de la primirea acesteia, în caz contrar se va dispune acționarea în instanță. La data de 21.01.2021 s-a deschis procedura insolvenței pentru S.C. M.H.S. Bearings S.R.L. Procedural, de la data deschiderii procedurii insolvenței, toate procesele, executările silite se suspendă iar debitele anterioare intrării în insolvență vor fi achitate doar în urma aprobării Planului de reorganizare. S-a întocmit și depus la Tribunalul Brașov Cerere de admitere a creanței pentru suma de 191.385,08 lei.

În cazul în care debitoarea se va afla în întârziere la plata obligațiilor contractuale conform prevederilor Legii insolvenței, se va proceda la depunerea une Cereri de deschidere a procedurii falimentului.

- *S.C. Ciranflooss S.R.L.* cu debitul de 31.760 lei și o vechime de 6 luni pentru care s-a procedat la acționarea în instanță datorită întârzierilor la plata obligațiilor stabilite prin Contractele de prestări servicii distribuție și întreținere rețele energie electrică, apă, canalizare - Dosar nr. 32/197/2022 – instanța pronunțându-se în acest dosar în data de 10.03.2022 în favoarea societății noastre. Conform prevederilor legale, așteptăm ca hotărârea să devină definitivă pentru a trece la executarea acesteia. Hotărârea.

În privința sumelor reprezentând contravaloarea chiriei neachitate există Dosarul execuțional nr. 1/2022.

Soldurile la restul clienților reprezintă contravaloarea facturilor emise pentru chirii și prestări servicii la sfârșitul lunii decembrie 2021 cu termen de plată 15.01.2022.

Clienți în litigiu reprezintă debitele următorilor chiriași pentru care există procese pe rolul instanțelor judecătorești:

- S.C. Albacast S.R.L. – 79.021 lei, societate în faliment, Dosar nr. 9654/62/2009 – la ultimul termen, pentru întocmirea, comunicarea și publicarea raportului final și în vederea citării părților prin

Buletinul Procedurilor de Insolvență pentru a fi pusă în discuție propunerea lichidatorului judiciar Valexpert IPURL de închidere a procedurii, instanța a acordat termen de judecată la data de 16.06.2022.

- S.C. Alicante Group S.R.L. – 12.547 lei – în faliment, Dosar nr. 13713/62/2011. Termen în dosar 24.05.2022.

- S.C. Antrax Distribution Group S.R.L. – 43.393 lei – în faliment, Dosar nr. 13899/62/2010. La ultimul termen, instanța constată că s-a depus procesul verbal de afișare a raportului, a planului de distribuire și raportul de activitate. În baza art. 59 alin. 3 din legea 85/2014 acordă termen de control la data de 12.05.2022, fără participarea părților, pentru comunicarea planului de distribuție, continuarea demersurilor de valorificare a bunurilor identificate în averea debitoarei , precum și pentru a face noi propuneri pentru continuarea procedurii.

- S.C. Galli Gallo S.R.L. – 588 lei în procedura de reorganizare, Dosar nr. 6149/62/2013. Termen în dosar 13.04.2022.

- S.C. Gotic SA – 21.516 lei. În procedura de reorganizare, Dosar nr. 895/62/2015, Termen în dosar 27.04.2022.

- S.C. Licofrig S.R.L.cu suma de 134.135 lei – în insolvență, Dosar nr. 5108/62/2016. S.C. Metrom Industrial Parc S.A. a formulat Obiecțiuni la Planul de reorganizare, având în vedere faptul propunerea administratorului special este aceea de a reduce în totalitate creanțele creditorilor chirografari, și anume, în cazul în care Planul de reorganizare va fi aprobat, toate aceste creanțe vor fi anulate.

În cursul judecății, la termenele de la începutul anului 2022 instanța a constatat că administratorul judiciar nu a depus analiza Cererii de plată a S.C. Metrom Industrial Parc S.A. în contextul Planului de reorganizare și a posibilităților financiare ale creditoarei de a achita sumele datorate.această. Avocatul care reprezintă S.C. Metrom Industrial Parc S.A. în acest dosar a depus Situația sumelor restante la data 16.02.2022 pe care debitoarea S.C. Licofrig S.R.L. – în insolvență le înregistrează față de creditoarea S.C. Metrom Industrial Parc S.A., s-a arătat că, desi există două hotărâri definitive și irevocabile pronunțate în Dosarele nr. 5108/62/2016/a11 și nr. 5108/62/2016/a12, administratorul judiciar nu le-a respectat și nu a achitat sumele acordate. În urma analizei, judecătorul sindic a dispus ca administratorul judiciar al S.C. Licofrig S.R.L. să depună o situație concretă cu privire la creanța creditoarei S.C. Metrom Industrial Parc S.A. – termen 27.04.2022.

S.C. Metrom Industrial Parc S.A. facturează către Licofrig SRL - în insolvență toate obligațiile financiare ce decurg din Contractele de închiriere – chirie, utilități, prestări servicii, penalități de întârziere.

Debitoarea refuză achitarea chiriilor, invocând acțiunile formulate de aceasta în instanță.

Soluțiile instanțelor de judecată în ceea ce privește debitul aferent Contractelor de închiriere nr. 66/2011 și 85/2014 au fost că vor analiza Cererile de plată aferente acestor contracte ulterior soluționării definitive a dosarelor mai sus menționate. Debitul este compus din chirii neachitate și penalități de întârziere.

S.C. Metrom Industrial Parc S.A. se înregistrează cu venituri, achită taxe și impozite, constituie provizioane, dar aceste venituri sunt incerte din cauza Dosarului nr. 26400/197/2019 și a Dosarului nr. 2042/62/2018.

- M.H.S. Bearings S.R.L. în sumă de 179.004 lei. La data de 21.01.2021 s-a deschis procedura insolvenței. Procedural, de la data deschiderii procedurii insolvenței, toate procesele, executările silite se suspendă iar debitele anterioare intrării în insolvență vor fi achitate doar în urma aprobării Planului de reorganizare. Urmare aprobării Planului de reorganizare la sfârșitul anului 2021, în luna martie 2022 va fi întocmită o analiză a modului de respectare a obligațiilor asumate prin planul de reorganizare, cu privire la activitatea economică și achitarea sumelor datorate creditorilor prevăzute în graficul de plăți. Până la data de 31.03.2022, debitoarea trebuie să achite o primă tranșă din debitul anterior intrării în insolvență.

Menționăm că, în Dosarul execuțional nr. 29/2021, urmare punerii în executarea BO avalizat de administratorul S.C. M.H.S. BEARINGS S.R.L. la încheierea contractului, prin care debitoarea s-a obligat la plata chiriei și a serviciilor prestate de societatea noastră și a garantat execuția acestuia s-a dispus instituirea popririi asupra veniturilor administratorului, iar sumele recuperate vor fi scăzute din debitul anterior intrării în insolvență.

5. Datoriile curente ale societății prezintă un sold la 31.12.2021 de 527.393 lei cu următoarea componență:

- *datorii către furnizori* în sumă de 75.149 lei ce au fost achitate la începutul anului 2022;
- *datorii cu personalul* în sumă de 14.984 lei achitate în data de 06.01.2022;
- *garanții casier, CA, cenzori* în sumă de 3.719 lei;
- *datorii cu impozitul pe salarii* în sumă de 5.324 lei și virat în data de 21.01.2022;
- *datorii cu impozitul pe profit* în sumă de 27.699 lei a fost virat în data de 31.03.2022.
- *datorii către bugetul asigurărilor sociale și de sănătate* în sumă de 25.683 lei fost virate în data de 22.01.2022;
- *datorii cu contribuția asiguratorie pentru muncă* în sumă de 1.392 lei virată în data de 21.01.2022;
- *tva de plată* în sumă de 363 lei virat în data de 21.01.2022;
- *tva neexigibilă la vânzări* în sumă de 206.994 lei ce va deveni exigibilă, respectiv de plată, pe măsura încasării de la clienți. Se constată un sold foarte mare determinat de neplata facturilor de către chiriași, dar în special a celor litigioși, situație constatată și la analiza *„contului de clienti''*.
- *alți creditori* în sumă de 166.086 lei, ce reprezintă contravaloarea garanțiilor de bună execuție constituite pentru lucrări executate, pentru închiriere de spații și furnizarea energiei electrice conform contractelor încheiate.

Față de începutul anului datoriile societății au crescut cu 66.554 lei, ca urmare a constituirii de garanții și în anul 2021 în sumă de 13.381 lei și a creșterii furnizorilor cu suma de 54.580 lei în luna decembrie 2021, ce reprezintă contravaloarea unei investiții finalizată la sfârșitul anului și plătită la începutul anului 2022.

6. Situația capitalurilor proprii

La data de 31.12.2021, societatea deține capitaluri proprii în sumă de 7.506.354 lei și cuprind:

- *capital social* în sumă de 1.009.180 lei,

- *rezerve patrimoniale* în sumă de 2.356.566 lei ce provin de la înființarea societății odată cu preluarea patrimoniului de la S.C. Metrom S.A. și reprezintă diferența dintre valoarea rămasă stabilită ca urmare a reevaluării în baza HG 403/2000 și valoarea rămasă stabilită în baza HG 500/1994 care a fost înregistrată în capitalul social,

- *rezerve legale* în sumă de 174.647 lei constituite în limita a 5% din profitul contabil anual, în conformitate cu prevederile art. 26 (1) lit. a) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

- *rezerve din reevaluare* în sumă de 2.181.060 lei,

- *profit net aferent* anului 2004 în sumă de 202.783 lei

- *rezultatul reportat* în sumă de 1.274.898 lei ce reprezintă profitul net al anilor 2005-2020 repartizat ca surse de finanțare pentru investiții .

- *profitul net* în sumă de 326.649 lei aferent exercițiului financiar 2021 și care urmează a fi repartizat pe destinațiile legale după aprobarea AGA, din care s-a constituit fond rezervă pentru anul 2021 în sumă de 19.430 lei.

Față de începutul anului capitalurile proprii prezintă o creștere de 917.035 lei, urmare rezervelor din reevaluare efectuată la începutul anului 2021 în sumă de 750.555 lei și repartizării profitului net pe anul 2020 ca sursă de finanțare pentru investiții, în sumă de 160.169 lei.

7. Situația Contului de profit și pierdere la data de 31.12.2021, se prezintă astfel:

- lei, % -

Nr. crt.	Denumire indicatori	Realizat an 2020	Prevederi an 2021	Realizat an 2021	% față de realizat 2020	% față de prevederi 2021
0	1	2	3	4	5	6
I	***VENITURI TOTALE***	**3.611.909**	**2.926.835**	**2.946.304**	**81,58**	**100,67**
	din care:					
	1. Venituri din act. de bază	**2.705.565**	**2.517.000**	**2.534.459**	**93,68**	**100,69**
	din care:					
	- venituri din chirii	1.936.785	1.899.000	1.900.607	98,14	100,08
	- venituri din prest. servicii și furnizare en.electrică	768.780	618.000	629.528	81,89	101,87
	- venituri din prod. rezid.	0	0	4.324	X	X
	2. Venituri din alte activități	**656.509**	**160.000**	**160.479**	**24,45**	**100,30**
	din care:					
	- venit. din penalități	655.865	132.000	131.853	20,11	99,89
	- alte venituri	644	28.000	28.626	X	102,24
	- Venituri din subvenții(ajutor minimis)	249.835	249.835	249.835	100,00	100,00

	3. Venituri financiare	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
II	***CHELTUIELI TOTALE***	**3.214.846**	**2.558.535**	**2.557.702**	**79,56**	**99,97**
	din care:					
	1. Cheltuieli de exploatare	2.965.011	2.308.700	2.307.867	77,84	99,96
	din care:					
	A1- *Cheltuieli privind stocurile*	637.990	521.000	518.431	81,26	99,51
	A2- *Cheltuieli privind serv.execut. de terți*	62.639	73.500	73.356	117,11	99,80
	A3 - *Cheltuieli cu alte servicii executate de terți*	198.967	217.300	211.852	106,48	97,49
	B1 - Cheltuieli cu impozite, taxe și varsăminte asimilate	4.266	9.000	8.572	200,94	95,24
	B2 – Alte chelt. cu imp. și taxe(impozit pe clădiri și teren- scutit aj.minimis)	249.835	249.835	249.835	100,00	100,00
	C - Cheltuieli cu personalul, din care:	943.978	945.800	884.630	102,95	93,53
	- cheltuieli de natură salarială	635.359	637.600	603.571	94,71	94,66
	-cheltuieli aferente contract.de mand pentru director, CA, Cenzori	289.716	288.200	263.504	90,96	91,43
	- cheltuieli cu asigurările și protecția socială, fd.speciale	18.903	20.000	17.555	92,87	87,78
	D - *Alte cheltuieli de exploatare*	1.117.171	542.100	611.026	54,70	112,71
	Din care:					
	- chelt. cu provizioane clienti litigioși	800.000	207.900	278.146	34,77	133,79
	2. Cheltuieli financiare	**0**	**0**		**0**	**0**
III	***Profit brut***	**397.063**	**368.300**	**388.602**	**97,87**	**105,51**
IV	***Impozit pe profit***	56.871	56.000	61.953	108,94	110,63
V	***Profit net***	**340.192**	**303.700**	**326.649**	**96,02**	**104,59**

Din datele de mai sus rezultă că în anul 2021 ***veniturile totale*** au înregistrat depășiri față de prevederile BVC, dar nerealizări față de anul precedent.

Veniturile din chirii au înregistrat depășiri față de prevederile BVC, dar nerealizări față de anul precedent. Această situație a fost determinată de declanșarea pandemiei la începutul anului 2020, care a condus la eliberarea unor spații de către chiriași. Pe tot parcursul anului 2021 s-au luat toate măsurile de închiriere a acestora. De asemenea, întrucât imobilele deținute de societate sunt mari ca suprafața, iar cererile sunt pentru spații de aproximativ 50 – 100 mp, s-a luat în considerare compartimentarea acestor

imobile. Ca exemplu, în anul 2021, Obiectivul 121 era închiriat la 2 societăți, iar urmare reînchirierii, la data de 31.12.2021 acest imobil era închiriat la un nr. de 4 societăți comerciale. Pentru anul 2022 ne propunem ca, în cazul eliberării unor imobile cu suprafață mare să procedăm la la compartimentarea acestora în spații mai accesibilie ca suprafață și ca preț.

Veniturile din prestări servicii și din refurnizarea energiei electrice ce reprezintă refacturarea unor servicii de salubritate, consum de apă, energie electrică și control acces la intrarea în parc, au înregistrat depășiri față de prevederile BVC pe anul 2021, dar nerealizări față de anul precedent, cauza fiind tot plecarea unor chiriași din cadrul parcului.

Veniturile obținute din calculul penalităților sunt în sumă de 131.853 lei și reprezintă penalități calculate în fiecare lună pentru plata cu întîrziere a facturilor emise sau neplata acestora, în conformitate cu clauzele contractuale. Ponderea acestor venituri provine din calculul penalităților pentru chiriașul S.C. Licofrig S.R.L. cu un debit total la sfârșitul anului de 3.297.896 lei care include și penalități calculate numai pentru luna ianuarie 2021 de 68.524 lei.

Începând cu luna februarie 2021 nu s-au mai facturat penalități pentru acesta, existând procese pe rolul instanțelor judecătorești din anul 2016 și care nu plătește nici o chirie pe cele trei spații deținute, urmând a se factura penalitățile calculate la finalizarea proceselor.

Numai în anul 2020 am înregistrat venituri din penalități calculate pentru S.C. Licofrig S.R.L. de 546.792 lei.

De menționat că în contul de *Venituri din subvenții* a fost înregistrată în anul 2021 suma de 249.835 lei ce reprezintă contravaloarea scutirii la plata impozitului pe teren și clădire acordate de Consiliul Local Brașov în baza Schemei de ajutor de minimis, adoptată prin HCL nr.754/21.12.2018. Această facilitate este și în conformitate cu prevederile Codului fiscal care constituie o sursă de finanțare pentru investiții.

Concomitent cu înregistrarea acestei scutiri în *contul de venituri*, s-a înregistrat și în *contul de cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate.*

Cheltuielile totale, respectiv ***cap."D. Alte cheltuieli de exploatare"*** au înregistrat depășiri față de prevederile BVC pe anul 2021, urmare constituirii de provizioane în sumă totală de 278.146 lei pentru chiriașul S.C. Licofrig S.R.L. și S.C. M.H.S. Bearings S.R.L. societăți în insolvență. în insolvență. A se vedea *pct.4 Active circulante*. Restul cheltuielilor de exploatare au înregistrat economii față de prevederile BVC pe anul 2020.

Ca urmare a veniturilor totale realizate dar și a economiilor înregistrate la majoritatea cheltuielilor de exploatare, în anul 2021 s-a înregistrat un ***profit brut de 388.602 lei***, iar după scăderea impozitului pe profit de 61.953 lei a rezultat un profit net de 326.649 lei.

8. Repartizarea profitului net

Pentru anul 2021 ***profitul net de 326.649 lei*** (conform Notei explicative 3, anexă la bilanț) se propune pentru repartizare astfel:

- *rezerve legale* în sumă de 19.430 lei
- *dividende 50%* cuvenite acționarului unic CJ Brașov din profitul net în sumă de 153.610 lei
- *sursă proprie de finanțare pentru investiții* în sumă de 153.609 lei

Propunerea de repartizare s-a făcut în baza art. 1 lit. f din Ordonanța Guvernului nr. 64/2001.

9. Investițiile realizate pe anul 2021 sunt de 118.467 lei și reprezintă următoarele lucrări:

- Reabilitarea și modernizarea parterului de la Anexa tehnică a Ob.156 în sumă de 54.904 lei.
- Realizarea documentației tehnice avizată în vederea autorizării ISU pentru hala 156+Anexa tehnică – faza III în sumă de 23.767 lei.
- Achiziționarea a 3 aparate de climatizare la Ob.133 în sumă de 11.900 lei.
- Extinderea rețelei electrice la Ob.121-3 în sumă de 4.196 lei.
- Extinderea rețelei de apă, canalizare la Ob.121-3. în sumă de 3.094 lei.
- Achiziționarea a două calculatoare cu licențele aferente în sumă de 8.211 lei.
- Reabilitarea punctului de consum energie electrică la Ob. 79 în sumă de 2.700 lei.
- Achiziția unei centrale termice pentru sediu societății în sumă de 9.695 lei.

De menționat că deși a fost obținută autorizația de construcție pentru hala metalică de 600 mp și prevăzută inițial în proiectul de BVC pe anul 2021, nu s-a reușit începerea lucrărilor ca urmare a situației economico-financiare nefavorabilă, dar și a lipsei lichidităților cauzată de pandemie.

10. Principalii indicatori economico-financiari calculați la data de 31.12.2021, atât pentru cei prevăzuți în contractul de mandat al directorului general, dar și cei prevăzuți în contractele de administrare ale membrilor neexecutivi.

a) Indicatorul lichidității curente $\frac{\text{active curente}}{\text{datorii curente}} = \frac{2.469.083}{527.393} = 4,68$

b) Viteza de rotație a clienților

$\frac{\text{sold clienți}}{\text{cifra de afaceri}} \times 365 \text{ zile} = \frac{(3.479.713 + 4.057.630) : 2}{2.534.459} \times 365 \text{ zile} = 542,74 \text{ zile}$

c) Perioada de recup. creanțe – clienți (cont 411 – cont 491)

$\frac{\text{creanțe}}{\text{cifra de afaceri}} \times 365 \text{ zile} = \frac{4.057.630 - 2.273.304}{2.534.459} \times 365 \text{ zile} = 256,97 \text{ zile}$

d) Rată creanțe restante

Creanțe restante x 100 = 3.385.245 x100 = 133,57%

Cifra de afaceri 2.534.459

e) Viteza de rotație a furnizorilor

sold furnizori x 365 zile = (20.569 + 75.149):2 x 365 zile= 6,89 zile

cifra de afaceri 2.534.459

f) Perioadă de ramb. datorii –(cont 401)

datorii x 365 zile = 75.149 x365 zile = 10,82 zile

cifra de afaceri 2.534.459

g) Viteza de rotație a activelor imobilizate

cifra de afaceri = 2.534.459 = 0,36

active imobilizate 7.090.909

h) Rata rentabilității

profit brut x 100 = 388.602 x 100 = 14,42%

venituri totale 2.696.469

i) Rata profitului net

profit net x100 = 326.649 x100 = 12,89%

cifra de afaceri 2.534.459

j) Rentabilitatea capitalului angajat

profit brut x 100 = 388.602 x 100 = 4,13%

active totale-datorii curente 9.409.399

k) Cheltuieli la 1.000 lei venituri

cheltuieli totale x 1.000 = 2.307.867 x1.000 = 855,88 lei

venituri totale 2.696.469

l) Productivitatea muncii - la venituri

venituri din exploatare = 2.694.938= 449,2 mii lei

nr. mediu de personal 6

m) Productivitatea muncii – la cifra de afaceri

cifra de afaceri = 2.534.459 = 422,41 mii lei

nr. mediu personal 6

Indicatorul *lichidității curente* prezintă o situație favorabilă în sensul că activele curente ale societății sunt suficiente acoperirii datoriilor.

Și *rata rentabilității* prezintă o situație destul de favorabilă, având în vedere *scopul și obiectivele* programului *Parcuri Industriale.*

Cheltuielile la 1.000 lei venituri totale realizate în anul 2021 prezintă o situație favorabilă, înregistrând economii față de prevederile BVC.

Productivitatea muncii – la venituri demonstrează eficiența personalului care se încadrează în prevederile Organigramei societății aprobate pentru acest an și prezintă o creștere față de prevederile BVC.

Viteza de rotație a clienților demonstrează modul greoi de încasare a clienților, dar mai ales a clienților litigioși care sunt acționați în judecată, majoritatea fiind în reorganizare judiciară sau faliment, neavând posibilitatea de a mai plăti contravaloarea chiriilor și a prestărilor de servicii. Pentru toți clienții litigioși există procese pe rol a căror durată este de peste 11 ani.

Și *viteza de rotație a imobilizărilor corporale* este nefavorabilă determinată de faptul că peste o treime din totalul terenului preluat la înființarea societății de la S.C. Metrom S.A. de 63.702 mp este lipsit de atractivitate pentru investitori, printre care figurează:

- poligonul de 13.663 mp cu multe denivelări și construcții masive din beton specifice activității militare, absolut inutile, necesitând mari cheltuieli pentru asanare;

- terenul alăturat poligonului de 12.100 mp ce este viran fără nici o posibilitate de valorificare în prezent, la care s-ar impune un volum mare de lucrări de executat înainte de ofertare pentru agenții economici.

Indicatorii de profitabilitate prezintă o situație destul de favorabilă, cu o creștere față de anul precedent, având în vedere *scopul și obiectivele* programului *Parcurilor Industriale.*

De menționat că societatea *nu are credite bancare.*

11. Modul de organizare și conducere corespunzătoare a contabilității

În anul 2021 toate operațiunile economice au fost autorizate de directorul general al societății, au fost înregistrate corect de contabilul șef, ca sumă și în conturile contabile stabilite, astfel încât *situațiile financiare* au fost întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu Directivele europene aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1802/2014, actualizat și a Ordinului MFP nr.85/26.01.2022 de întocmire și depunere a situațiilor financiare.

Toate operațiunile înregistrate în contabilitate cu ajutorul conturilor sintetice și analitice cuprinse în Planul de conturi general au avut la bază documente justificative și Manualul de Politici Contabile.

Programele informatice au fost adaptate la nevoile societății în conformitate cu reglementările contabile.

S-au respectat în totalitate şi prevederile Legii contabilităţii nr. 82/1991, actualizată, cu aplicarea principiilor şi metodelor contabile, situaţie prezentată şi în Nota 6, anexă la bilanţ.

Pentru calculul amortizării mijloacelor fixe s-a folosit metoda liniară în conformitate cu prevederile art. 28 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal dar şi pe baza HG nr. 2139/2004 privind duratele de funcţionare.

Toate actele contabile ce privesc cheltuielile societăţii cu reparaţii, investiţii, modernizări, reabilitări, dotări, materiale consumabile, au la bază note justificative, referate de necesitate, comenzi, contracte de prestări servicii, întocmite de directorul tehnic şi în acelaşi timp poartă viza de control intern. Numai după aceste proceduri se acordă viza de control financiar preventiv.

Prin decizii date de directorul general al societăţii, s-au numit persoanele responsabile pentru exercitarea tuturor procedurilor.

S-au respectat principiile contabile pe tot parcursul anului, respectiv principiul continuităţii activităţii, principiul permanenţei metodelor, principiul prudenţei, principiul independenţei exerciţiului, principiul evaluării separate a elementelor de Activ şi de Pasiv şi principiul necompensării.

S-au întocmit ***cele 10 note explicative, situaţia fluxurilor de numerar şi situaţia modificării capitalurilor proprii ale societăţii,*** anexe la situaţiile financiare anuale.

12. Modul de exercitare a controlului financiar preventiv propriu

În temeiul Ordinului nr. 2332/2017 privind modificarea OMFP nr. 923/11.07.2014 pentru aprobarea Normelor metodologice generale referitoare la exercitarea controlului financiar preventiv şi a Codului specific de norme profesionale pentru persoanele care desfăşoară activitatea de control financiar preventiv propriu, în cadrul societăţii noastre se exercită de către contabilul şef conform Deciziilor nr. 5/2007, nr.7.2018 şi a Deciziei nr.24/18.08.2020 cu respectarea în totalitate a atribuţiilor ce-i revin, inclusiv completarea *Registrului de riscuri* şi întocmirea *Listelor de verificare*.

La sfârşitul anului 2021 a fost întocmit *Raportul privind activitatea de control financiar preventiv* cu toate operaţiunile supuse vizei controlului.

13. Controlul intern

S.C. Metrom Industrial Parc S.A. dispune de un sistem de control intern/managerial la data de 31.12.2021 a cărei concepere şi aplicare permite conducerii societăţii şi Consiliului de Administraţie să furnizeze o asigurare rezonabilă că fondurile gestionate în scopul îndeplinirii obiectivelor generale şi specifice au fost utilizate în condiţii de legalitate, regularitate, eficacitate, eficienţă şi economicitate.

La nivelul entităţii există un cod de conduită, aprobat de directorul general al societăţii, prin care sunt stabilite regulile de comportament etic în realizarea atribuţiilor de serviciu, aplicabil, atât personalului de conducere, cât şi celui de execuţie, acesta fiind comunicat oficial prin publicarea pe site-ul societăţii.

Reglementările cuprinse în Codul etic aprobat conțin aspecte referitoare la respectarea principiilor și valorilor etice în cadrul societății, încurajarea personalului de a comunica preocupările în materie de etică.

Atribuțiile personalului au fost definite prin documente interne al entității: ROF și în fișele de post. Sarcinile/atribuțiile asociate posturilor sunt stabilite în concordanță cu competențele profesionale impuse de postul ocupat. Cerințele sunt stabilite în scris, fiind aprobate responsabilitățile și competențele profesionale pentru posturile aflate pe niveluri diferite.

Structura organizatorică asigură funcționarea circuitelor și fluxurilor informaționale necesare supravegherii și realizării activităților proprii.

Sistemul de control intern managerial al entității a fost revizuit și funcționează corespunzător prevederilor Ordinul Secretariatului General al Guvernului nr. 600/2018.

- Programul de dezvoltare a sistemului de control intern/managerial cuprinde, în mod distinct, acțiuni de perfecționare profesională a personalului de conducere, execuție în activitățile realizate de Comisia de monitorizare, coordonare și îndrumare metodologică și acesta a fost actualizat în cursul anului;

- În cadrul societății nu există compartiment de audit intern, această activitate fiind asigurată de către Biroul de Audit din cadrul Consiliului Județean Brașov.

14. Inventarierea anuală a patrimoniului societății

Potrivit Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 2861/09.10.2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, directorul general al societății a emis Decizia nr. 13/20.10.2021 în baza căreia a numit două comisii de inventariere a patrimoniului societății pe anul 2021.

Membrii comisiei având obiectivele prevăzute în decizie, au procedat la efectuarea inventarierii faptice a tuturor elementelor patrimoniale de activ și pasiv.

Mijloacele fixe și obiectele de inventar au fost inventariate atât pe total societate, dar și pe fiecare chiriaș în parte. Nu s-au constatat diferențe.

Conturile de *creanțe* și *obligații* au fost inventariate pe baza confruntărilor de solduri, prin transmiterea de extrase de cont la toți clienții și furnizorii înregistrați în contabilitate. Nu s-au constatat diferențe.

Conturile de *disponibilități la bănci*, de asemenea au fost inventariate pe baza extraselor de cont transmise de toate băncile cu care colaborăm. Nu sunt diferențe.

Disponibilitățile existente în casieria societății au fost inventariate faptic, în fiecare lună a anului. Diferențele constatate au fost înregistrate în contabilitate.

Și sumele *constituite pentru garanții* de la membrii CA, cenzori și casierul societății au fost confruntate cu soldul contului de disponibilități existent.

Inventarierea patrimonială a fost consemnată în ***procesul verbal de inventariere*** pe baza căruia s-a completat ***Registrul – inventar pe anul 2021 și aprobat prin Decizia nr. 2/28.01.2022 a Consiliului de Administrație.***

15. Dezvoltarea previzibilă a societăţii

Obiectivul prioritar: Parcul Industrial Metrom trebuie să corespundă întocmai cerinţelor pentru parcurile industriale la nivel european.

Ca rezultat al experienţei acumulate, trebuie găsite noi domenii de dezvoltare, rezultat al dezideratului major de a contribui la dezvoltarea unei zone industriale calificate prin:

Modernizarea şi îmbunătăţirea serviciilor

- modernizarea şi reabilitarea infrastructurii rutiere în beneficiul clienţilor;
- extinderea capacităţii de închiriere prin construirea de imobile noi şi extinderea celor existente, precum şi diversificarea ofertei de servicii către clienţi;
- furnizarea serviciilor de utilităţi la costuri reduse către clienţi, prin utilizarea de noi tehnologii;
- valorificarea terenurilor disponibile inclusiv a fostului poligon.

Orientarea către client

- preocuparea permanentă pentru creşterea gradului de încredere al clienţilor şi pentru asigurarea unei transparenţe legată de acţiunile întreprinse;
- îmbunătăţirea calităţii activităţii clienţilor prin asigurarea permanentă a serviciilor de apă, canalizare, energie electrică la nivelul standardelor europene;
- toate activităţile MIP au ca bază preocuparea permanentă pentru creşterea performanţelor economice a agenţilor economici care îşi desfăşoară activitatea în parcul industrial şi satisfacţia acestora privind utilităţile şi serviciile oferite de societatea de administrare.
- servicii calificate oferite agenţilor economici din MIP, care vor trebui generalizate şi diversificate.
- perfecţionarea sistemului de comunicare între societatea de administrare şi agenţii economici.

Competenţa profesională

- creşterea eficienţei generale a companiei prin corecta dimensionare, informare şi motivare a personalului societăţii;
- instruirea permanentă a personalului pentru creşterea gradului de profesionalism.
- urmărirea permanentă a oportunităţilor de finanţare rambursabile şi nerambursabile interne şi externe.
- participarea activă în cadrul APITSIAR pentru îmbunătăţirea cadrului legislativ legat de parcurile industriale.
- schimb de experienţă cu parcuri industriale din ţară şi străinătate.
- participarea la târguri şi expoziţii interne şi internaţionale.
- realizarea de construcţii în parteneriat cu locatarii din parcul industrial.

Având în vedere faptul că imobilele din Parcul Industrial Metrom au o vechime de 20 – 30 de ani, o parte din ele nu au fost niciodată reabilitate/reamenajate, fiind într-un stadiu avansat de degradare iar peste o treime din totalul terenului preluat la înfiinţare de 63.702 mp este lipsit de atractivitate pentru

investitori, se impune analiza cu maximă seriozitate de către toți factorii decizionali (Consiliul de Administrație, Adunarea Generală a Acționarilor, Consiliul Județean Brașov, etc.) a posibilității de extindere a Parcului Industrial Metrom în alte locații, conform propunerilor societății transmise acționarului unic Consiliul Județean Brașov.

Extinderea Parcului Industrial Metrom, va duce atât la sporirea veniturilor societații - administrator și implicit ale Consiliului Județean Brașov ca acționar unic cât și la realizarea unor noi investiții, la dezvoltarea întreprinderilor mici și mijlocii care își vor desfășura activitatea în Parcul Industrial, la crearea unor noi locuri de muncă și, de ce nu, la constituirea unui mediu de afaceri stabil în Brașov.

Față de cele de mai sus, ***solicităm Adunării Generale a Acționarilor aprobarea Bilanțului contabil la data de 31.12.2021, a Contului de profit și pierdere pe anul 2021 cu anexele respective, a repartizării profitului net și descărcarea de gestiune a directorului general și a administratorilor pe anul 2021.***

Membrii Consiliul de administrație,

Cocos Liviu

Cupu Lucian

Hârșovescu Silviu Ștefan

Musan Mihaela Petruta

Radu Ovidiu

S.C. "METROM INDUSTRIAL PARC" S.A. BRAȘOV

Discutat în ședința CA din _____ conform Decizie nr. _____

INDICATORI DE PERFORMANȚĂ FINANCIARI ȘI NEFINANCIARI ADMINISTRATORI NEEXECUTIVI
realizați pe anul 2021

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	Modul de calcul	U/M	Indicatori aprobati conf. Hot. CJ nr. 460/26.10.2017	Propuneri pe anul 2021	Realizat pe anul 2021	%	Coeficient de pondere planificat pe anul 2021	Coeficient de pondere realizat pe anul 2021
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Rata profitului net	profit net x 100 / cifra de afaceri	%	9,2	12,05	12,89	106,97	0,2	0,22
2.	Productivitatea muncii	cifra de afaceri x100 / nr. mediu personal	mii lei	220	419,5	422,41	100,70	0,2	0,21
3.	Gradul de ocupare a parcului	spații închiriate x100 / total spații	%	83,0	83,0	93,34	112,46	0,2	0,23
4.	Rata creanțe restante	creanțe restante x 100 / cifra de afaceri	%	25	80,0	133,57	166,97	0,2	-0,34
5.	Gradul de satisfacere clienți	total probleme rezolvate / total probleme solicitate	%	84,00	84,0	100,00	119,05	0,2	0,24
	Coeficient global de îndeplinire a criteriilor							**1,0**	**0,56**

Membrii Consiliului de administrație,

Cocoș Liviu [redacted]

Musan Mihaela Petruța [redacted]

Radu Ovidi [redacted]

Cupu Lucian [redacted]

Hârșovescu Silviu Ștefa [redacted]