

SC Piete Sibiu SA

Sibiu Calea Surii Mari 16A	Telefon : 0269/210539
Cod Fiscal : RO27249764	Fax : 0269/231368
Nr.Reg .Com. : J32/481/2010	e-mail : piatasibiu@yahoo.com
Cont : RO05BRDE330Sv49204403300 BRD Sibiu	

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR INCHEIAT LA DATA DE 31.12.2012

Contabilitatea societății SC PIETE SIBIU SA este organizată în baza Ordinului nr. 3055/2009 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu Directiva a IV-a și a VII-a a Comunităților Economice Europene. Situațiile financiare la 31.12.2012 au fost întocmite cu respectarea prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, modificată și ale O.M.F.P. nr 3055/2009.

SC PIETE SIBIU SA s-a înființat prin reorganizarea Serviciului Public Administrația Pietelor în societate comercială pe acțiuni în baza HCL Nr. 246/29.07.2010 și este reprezentată legal prin Director general Ing. Birț Teodor Ioan și Director economic ec. Popp Diana, având cod unic de înregistrare 27249764, atribut fiscal RO.

Bunurile proprietate publică a Municipiului Sibiu date în administrarea Serviciului Public Administrația Pietelor au fost concesionate SC Piete Sibiu SA în baza Contractului de delegare a gestiunii prin concesiune a serviciului de utilitate publică de întreținere, administrare și exploatare a pietelor agroalimentare și târgurilor din Municipiul Sibiu nr. 133097/10.08.2010 pe o durată de 30 de ani. Conform acestui contract SC Piete Sibiu SA întreține, administrează și exploatează următoarele piețe agroalimentare și târguri din Municipiul Sibiu: piața agroalimentară Cibin, piața agroalimentară Râhova, piața agroalimentară Vasile Aaron, piața Cibin II, piața Obor, piața Ștrand, piața Teatru precum și bunurile proprietate publică aferente acestora.

La data constituirii societății, SC Piete Sibiu SA a preluat activul și pasivul Serviciului Public Administrația Pietelor precum și personalul acestuia.

Capitalul social total subscris și versat integral este în valoare de 90.000 lei .

Capitalul social total subscris și versat se divide într-un număr de 900 acțiuni nominative în valoare nominală de 100 lei repartizate între acționari proporțional cu aportul la capitalul social,

SC Piete Sibiu SA

Sibiu Calea Surii Mari 16A	Telefon : 0269/210539
Cod Fiscal : RO27249764	Fax : 0269/231368
Nr.Reg .Com. : J32/481/2010	e-mail : piatasibiu@yahoo.com
Cont : RO05BRDE330SV49204403300 BRD Sibiu	

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

dupa cum urmeaza: **MUNICIPIUL SIBIU** are un aport la capitalul social in valoare de 89.100 lei si detine un numar de 891 actiuni nominative, reprezentand 99% din capitalul social; **JUDETUL SIBIU** are un aport la capitalul in valoare de 900 lei si detine un numar de 9 actiuni nominative, reprezentand 1% din capitalul social.

Societatea este condusă de Adunarea Generala a Actionarilor, care este organul suprem de conducere care decide asupra activitatii societatii.

Societatea este administrată și reprezentată de Consiliul de Administrație ai cărui membri sunt aleși pe o perioadă de 2 ani din care fac parte:

- Lazăr Gheorghe – presedintele consiliului de administratie
- Birț Teodor Ioan – administrator executiv;
- Niculescu Mircea – administrator neexecutiv;
- Bucura Cristian – administrator neexecutiv;
- Grădinar Ilie – administrator neexecutiv;

Obiectul principal de activitate al societatii este Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract – cod CAEN 6832 și s-a realizat in anul 2012 prin administrarea, întreținerea și exploatarea celor 6 piețe din Municipiul Sibiu, rezultând o cifră de afaceri netă de 5.646.006 lei.

Infrastructura pietelor este formata in principal din mese, boxe, chioscuri și suprafete afectate desfacerii de produse, marfuri și marfuri de ocazie precum și pentru animale și cereale. Boxele se gasesc in hale precum și in spatii de zidarie. Pe domeniul public al pietelor sunt amplasate și chioșcuri proprietate privată.

Incepand cu data de 1 aprilie 2011, in conformitate cu HCL nr. 103/2011, SC Piete Sibiu SA a preluat activitatea și operatiunile de ridicare, transport, depozitare și eliberare a autovehiculelor și vehiculelor de orice fel oprite sau stationate neregulamentar pe domeniul public și privat al municipiului Sibiu. Cifra de afaceri realizata in anul 2012 din aceasta activitate este de 1.532.623 lei.

In cursul anului 2012, la obiectul de activitate al societatii s-a adaugat o noua activitate și anume realizarea de lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale și nerezidentiale, cod CAEN 4120. Aceasta activitate a contribuit la cresterea veniturilor societatii ca urmare a contractelor de lucrari incheiate in acest sens. Dintre acestea, cu valoare mai mare amintim contractul cu

SC Piete Sibiu SA

Sibiu Calea Surii Mari 16A

Cod Fiscal : RO27249764

Nr.Reg .Com. : 132/4B1/2010

Cont : RO05BRDE330SV49204403300 BRD Sibiu

Telefon : 0269/210539

Fax : 0269/231368

e-mail : piatasibiu@yahoo.com

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

Serviciul Public pentru Administrarea Fondului Locativ Aflat in Proprietatea Municipiului Sibiu in valoare de 712.137,23 lei inclusivTVA.

Tarifele practicate de societate in anul 2012 pentru activitatea de administrare a imobilelor (inchinere) sunt cele stabilite prin HCL nr. 422/2011 iar pentru activitatea si operatiunile de ridicare, transport si depozitare a autovehiculelor de orice fel stationate neregulamentar pe domeniul public si privat al Municipiului Sibiu tarifele sunt cele stabilite prin HCL nr. 103/2011. Societatea este platitoare de TVA, fiind inregistrata prin optiunea de taxare a operatiunilor prevazute la art. 141 alin, 2 lit e din Codul fiscal , incepand cu data de 06.08.2010.

Societatea SC Piete Sibiu SA isi desfasoara activitatea economica pe principiul autogestunii si autofinantării, urmărind realizarea a doua obiective esentiale:

- Servicii de calitate pentru populatie;
- Lucrari de investitii (modernizări de piete agro-alimentare).

De la infiintarea ei, administratia SC Piete Sibiu SA s-a preocupat de:

- Asigurarea locatiilor in vederea comercializării întregii game de produse agro-alimentare, cu acces neîngrădit și accesibil tuturor cetățenilor municipiului;
- Sistematizarea și optimizarea spațiilor alocate societăților comerciale, persoanelor fizice și producătorilor care au asigurat aprovizionarea populației cu produse agro-alimentare;
- Întărirea disciplinei comerciale, prin urmărirea permanentă a respectării legalității de către agenții comerciali;
- Asigurarea logisticii necesare pentru desfășurarea actului de comerț (mobilier, utilități, mijloace de cântărire a produselor);
- Implementarea de norme și reguli pentru asigurarea calității produselor;
- Salubritatea corespunzătoare a tuturor spațiilor și platformelor componente ale societății;
- Asigurarea controlului prețurilor, al calității produselor, respectarea legalității funcționării agenților economici comercianți, persoane fizice și producători.

SC Piete Sibiu SA

Sibiu Calea Surii Mari 16A
Cod Fiscal : RO27249764
Nr.Reg .Com. : J32/481/2010
Cont : RO05BRDE3305V49204403300 BRD Sibiu

Telefon : 0269/210539
Fax : 0269/231368
e-mail : piatasibiu@yahoo.com

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

Prin activitatea sa SC Piete Sibiu SA are un impact deosebit asupra cetătenilor Municipiului Sibiu, acoperind în cea mai mare parte aprovizionarea cu produse agro-alimentare proaspete.

În urma activității desfășurate în perioada 01.01-31.12.2012 , rezultatele economico-financiare ale societății se prezintă astfel:

Denumire indicator	Suma (lei)
Cifra de afaceri netă	7.562.663
Venituri din exploatare –total	7.947.656
Cheltuieli din exploatare- total	7.742.825
Rezultatul din exploatare – profit	204.831
Rezultatul din exploatare – pierdere	0
Venituri financiare – total	5.292
Cheltuieli financiare – total	44.090
Rezultatul financiar – profit	0
-pierdere	38.798
Venituri totale	7.952.948
Cheltuieli totale	7.786.915
Rezultatul brut - profit	166.033
Impozit pe profit	42.978
Rezultatul net al exercițiului financiar – profit	123.055
Rezultatul net al exercițiului financiar - pierdere	0

Din analiza contului de profit si pierdere rezulta că societatea,a înregistrat la finele anului 2012 un profit net de 123.055 lei.

Rezultatul din exploatare este profit în sumă de 204.831 lei, iar rezultatul financiar este pierdere în sumă de 38.798 lei, aceasta datorându-se cheltuielilor cu dobânzile aferente creditelor contractate. Societatea are în derulare următoarele credite:

- un credit bancar de investitii prin OTP BANK pentru modernizarea Pieței Cibin, contractat în anul 2006 de Serviciul Public Administrația Piețelor, preluat în anul 2010 de actuala societate, al carui termen final de rambursare este în iunie 2013;
- un credit bancar pentru investitii prin BRD Groupe Societe Generale SA, contractat în anul 2012 cu termen de rambursare integrala la 20.04.2015, (valoare 351.000 lei fara TVA);

SC Piete Sibiu SA

Sibiu, Calea Sarii Mari 16A Cod Fiscal : RO27249764 Nr.Reg. Com. : 132/481/2010 Cont : RO05BRDE3305V49204403300 BRD Sibiu	Telefon : 0269/210539 Fax : 0269/231368 e-mail : piatasibiu@yahoo.com
--	---

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

- un credit pentru achizitia de mijloace de transport prin BRD Groupe Societe Generale SA, contractat in anul 2012 cu termen de rambursare integrala la 17.05.2014, (valoare de 625.000 lei fara TVA).

Conform bilanțului contabil la 31.12.2012, situația economico-financiară se prezintă astfel:

1. Imobilizări și amortismente

In anul 2012, evolutia activelor imobilizate se prezinta astfel:

ACTIVE IMOBILIZATE

Denumirea elementului de imobilizare	Valoare bruta				AJUSTARI DE VALORE			
	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Cedari transferari si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Sold la inceputul exercitiului financiar	Ajustari inregistrate in cursul anului	Reduceri sau reluari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
0	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7
Imobilizari necorporale- total	11491	4863	0	16354	5216	3023	0	8239
Cheltuieli de constituire	0	0	0	0	0	0	0	0
Licente + programe informatice	11491	4863	0	16354	5216	3023	0	8239
Imobilizari corporale- total	1014548	1723087	657532	2080103	254724	192926	101425	346225
Terenuri								
Constructii	401292	608975	81268	928999	26968	54300	81268	0
Instal.masini,utilaje	466231	638268	20157	1084342	211480	137566	20157	328889
Mobil.apar.birotica A.A.C	22563	0	0	22563	16276	1060	0	17336
Avansuri imobiliz.corporale	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitii in curs	124462	475844	556107	44199	0	0	0	0
Imobilizari financiare- total	26620	0	16620	10000	0	0	0	0
Imobiliz.financiare	26620	0	16620	10000	0	0	0	0
TOTAL	1052659	1727950	674152	2106457	259940	195949	101425	354464

SC Piete Sibiu SA

Sibiu Calea Surii Mari 16A
Cod Fiscal : RO27249764
Nr.Reg .Com. : 332/481/2010

Cont : RO05BRDE330SV49204403300 BRD Sibiu

Telefon : 0269/210539
Fax : 0269/231368
e-mail : pietasibiu@yahoo.com

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

Imobilizările existente la sfârșitul anului au următoarea structură:

- Imobilizări necorporale (programe informatice și licențe) în valoare de 16.354 lei;
- Imobilizări corporale (construcții, instalații, aparatură, mijloace de transport) în valoare de 2.080.103 lei;
- Imobilizări financiare (garantii) în valoare de 10.000 lei;
- Investiții în curs în valoare de 44.199 lei.

Amortizarea mijloacelor fixe deținute la sfârșitul anului este de 354.464 lei.

Potrivit bilanței de verificare și bilanțului contabil întocmit de societate, în perioada 01.01.2012 – 31.12.2012 creșterea de **imobilizări corporale în valoare de 1.723.087 lei** s-a realizat prin:

A. Realizarea unor lucrări de construcții și anume:

- construirea în regie proprie a 10 chioscuri și a unui spațiu tehnic în piața Rahova în valoare de 365.983 lei,
- construirea în regie proprie a unei extinderi la spațiul de pe strada Electricienilor în valoare de 80.105 lei,
- realizarea unui sistem de încălzire centrală la spațiul de pe strada Electricienilor, în valoare de 32.859 lei,
- reabilitarea acoperișului, pardoselii și compartimentarea spațiului de pe strada Electricienilor, în valoare de 54.677 lei,
- înlocuirea ușilor și geamurilor la spațiul de pe strada Electricienilor, în suma de 22.484 lei,
- construirea unei porți metalice la piața Cibin II în suma de 5.180 lei.

B. Achiziția de utilaje, mijloace de transport și calculatoare necesare în desfășurarea activității și anume:

- două rotopercutoare în valoare totală de 7.298 lei.

SC Piete Sibiu SA

Sibiu Calea Surii Mari 16A
Cod Fiscal : RO27249764
Nr.Reg .Com. : J32/481/2010
Cont : RO05BRDE3305V49204403300 BRD Sibiu

Telefon : 0269/210539
Fax : 0269/231368
e-mail : piatasibiu@yahoo.com

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

- un demolator Makita HM 1307 in valoare de 5.719 lei,
- calculator notebook Acer in valoare de 3.144 lei,
- autoturism Skoda Superb in valoare de 115.000 lei,
- autosasiu Iveco Daily carosat cu bena in valoare de 109.975 lei,
- remorca transport utilaje in valoare de 16.433 lei,
- camion Man cu platform si macara PK17500 in valoare de 380.699 lei.

Imobilizarile necorporale s-au realizat prin achizitia unui program informatic pentru compartimentul economic in valoare de 3.000 lei si a unei licente pentru program de devize in valoare de 1.863 lei.

Iesirile de mijloace fixe in anul 2012 se refera la doua bunuri si anume: autoturism Matiz in valoare de 14.893 lei, amortizat integral si care a fost valorificat prin Programul Rabla si un calculator notebook Asus in valoare de 5.264 lei amortizat integral care a fost deteriorat in proportie de 80%.

La finele anului 2012 s-a efectuat reevaluarea mijloacelor fixe din grupa Constructii, aflate in patrimoniul privat al societatii de catre un evaluator autorizat, inregistrandu-se in contul 105 diferente din reevaluare in suma de 47.688 lei, conform raportului de evaluare.

Avand in vedere ca obiectul principal de activitate al SC Piete Sibiu SA este Activitati imobiliare pe baza de comision sau contract, precizam ca acesta se realizeaza in principal prin inchirierea bunurilor concesionate societatii conform contractului de concesiune nr. 133097/10.08.2010 si a actelor aditionale, care sunt reflectate in contul in afara bilantului 8038 Bunuri publice primite in administrare, concesiune si cu chirie. La data de 31.12.2011 acestea inregistrau o valoare de 60.941.335,67 lei, iar in urma reevaluarii efectuate la 31decembrie 2012 de catre un evaluator autorizat, valoarea acestora este de 59.826.392,97 lei.

Acestea se prezinta in urmatoarea structura:

- Terenuri in valoare totala de 41.058.503,56 lei;

SC Piete Sibiu SA

Sibiu Calea Surii Mari 16A
Cod Fiscal : RO27249764
Nr.Reg .Com. : 132/481/2010
Cont. : RO05BRDE330SV49204403300 BRD Sibiu

Telefon : 0269/210539
Fax : 0269/231368
e-mail : piatasibiu@yahoo.com

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

- Construcții în valoare totală de 17.170.825,92 lei;
- Mașini, utilaje, instalații, mijloace de transport, în valoare de 701.424,21 lei;
- Mobilier, aparatură birotică și altele în valoare de 874.299,96 lei;
- Bunuri de natura obiectelor de inventar în valoare de 21.339,32 lei

În cadrul bunurilor concesionate nu s-au înregistrat intrări în cursul anului 2012.

Referitor la contractul de concesiune/2010, încheiat între Municipiul Sibiu, în calitate de concedent și SC PIETE SIBIU SA, în calitate de concesionar, există în curs de lamurire, problematica unor active distruse în urma unui incendiu.

Evidența mijloacelor fixe se conduce conform prevederilor Legii nr. 15/1994, amortizarea înregistrându-se în regim liniar. Tratamentele contabile și duratele normale de funcționare sunt prezentate în nota 1, anexă la bilanț.

2. Stocuri

Evaluarea și înregistrarea în contabilitate a stocurilor s-a făcut la costul de achiziție. Valoarea totală a stocurilor la finele anului se ridică la 319.059 lei.

3. Creante

La 31.12.2012 valoarea creanțelor este de 404.031 lei. Din această sumă, 308.665 lei reprezintă clienți restanți-soldul contului 411 dintre care exemplificăm:

- Giupyela Invest SRL	30.983 lei
- Bistro Colibry SRL	7.369 lei
- Prestsib Company SRL	5.984 lei
- Mezeluri Hamba SRL	3.886 lei
- Saf Com SRL	3.662 lei

În anul 2012 societatea a constituit provizioane pentru clienți incerti și în litigiu în suma totală de 79.352 lei din care s-a reluat la venituri suma de 66.155 lei, rămânând la 31.12.2012 un sold de 81.780 lei. Componenta acestui sold este următoarea:

- Dydhuro SRL	28042 lei
- RTN International SRL	22467 lei
- Daria Plus SRL	7578 lei
- Paradox SRL	7502 lei

SC Piete Sibiu SA

Sibiu Calea Sunii Mari 16A
Cod Fiscal : RO27249764
Nr.Reg .Com. : 332/481/2010
Cont : RO05BRDE3305V49204403300 BRD Sibiu

Telefon : 0269/210539
Fax : 0269/231368
e-mail : piatasibiu@yahoo.com

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

- Nikvera SRL	5648 lei
- Sibavis SA	4484 lei
- Velicea Adriana PFA	3470 lei
- Ghinga Marian PFA	2318 lei
- Delyne SRL	271 lei

4. Datorii

La 31.12.2012 datoriile societății sunt în sumă de 3.127.988 lei având următoarea structură:

- 2.235.760 lei datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de până la 1 an din care:
 - 185.752 lei credit OTP Bank ce trebuie rambursat în anul 2013;
 - 140.400 lei credit pentru investiții la BRD ce trebuie rambursat în anul 2013;
 - 312.500 lei credit auto la BRD ce trebuie rambursat în anul 2013;
 - 1.531 lei dobanzi aferente creditelor
 - 1.165.290 lei furnizori din care restanți 544.284 lei din care exemplificăm:
 - Schuster Ecologic 348.557 lei;
 - Electrica 89.215 lei;
 - Apa canal 11.592 lei;
 - Cherry SRL 29.251 lei;
 - Mytroy SRL 20.080 lei;
 - B.R. Metrologie Legala 19.655 lei.
 - 1.113 lei clienți creditori
 - 330.806 lei cheltuieli cu salariile personalului și contribuțiile aferente acestuia;
 - 39.362 TVA de plată;
 - 59.006 lei creditori diversi din care 32.681 lei garanții speciale aferente contractelor de închiriere a spațiilor din piște.

Datoriile aferente cheltuielilor cu personalul, TVA-ul de plată, sunt aferente lunii decembrie 2012 și s-au achitat în luna ianuarie 2013.

În mare parte obligațiile către furnizori derivă din achizițiile de materiale și în special utilități (salubritate, apă, energie electrică, gaz metan).

- 892.228 lei datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an din care:

SC Piete Sibiu SA

Sibiu, Calea Sunii Mari 16A
Cod Fiscal : RO27249764
Nr.Reg. Com. : 332/481/2010
Cont : RO05BRDE3305V49204403300 BRD Sibiu

Telefon : 0269/210539
Fax : 0269/231368
e-mail : piatasibiu@yahoo.com

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

- 314.512 lei valoarea creditului care urmează a se rambursa în anul 2014, 2015;
- 328.594 lei garanții speciale aferente contractelor de închiriere a spațiilor din piete
- 249.122 lei garanții materiale gestionari.

Societatea are încheiat un contract de credit pe 5 ani cu OTP Bank, cu dobânda BUBOR + marjă fixă. Din totalul creditului de 1.600.000 lei a mai rămas de rambursat suma de 185.751 lei din care 26.536 lei rata nerambursată la scadență. Rambursarea acestei rate precum și a dobânzii aferente acesteia este în prezent în curs de clarificare din punct de vedere juridic.

Societatea a mai contractat în cursul anului 2012 două credite de la BRD: unul pentru realizarea de investiții în valoare de 351.000 lei pe o perioadă de 3 ani cu dobânda ROBOR la 3 luni+2.5% marja fixă din care a rămas de rambursat suma de 327.596 lei și un credit pentru mijloace de transport în valoare de 625.000 lei pe o perioadă de 2 ani cu dobânda ROBOR la 3 luni +2.5% marja fixă, din care a rămas de rambursat suma de 439.816 lei.

5. Forta de muncă

Numărul mediu de salariați cu contract de muncă a fost în anul 2012 de 118. Salariile angajaților sunt stabilite în contractul individual de muncă. Cheltuielile cu salariile aferente exercițiului financiar 2012 au fost de 2.812.490 lei iar cheltuielile privind asigurările și protecția socială au fost de 782.945 lei.

6. Diverse

În conformitate cu Legea nr. 82/1991 republicată, la încheierea bilanțului contabil s-au avut în vedere regulile cu caracter general prevăzute la cap. IV privind întocmirea, verificarea și depunerea situațiilor financiare anuale simplificate ale agenților economici pe anul 2012.

Activitatea financiar-contabilă a SC Piete Sibiu SA este organizată în conformitate cu art. 111 al Legii nr. 31/1990 republicată, în compartiment distinct, fiind ținută la zi cu ajutorul tehnicii de calcul.

Pentru a reflecta imaginea clară a patrimoniului, situația financiară și rezultatele obținute, s-au respectat normele și principiile contabile prevăzute de actele contabile în vigoare.

SC Piete Sibiu SA

Sibiu Calea Surii Mari 16A
Cod Fiscal : RO27249764
Nr.Reg .Com. : J32/481/2010
Cont : RO05BRDE3305V49204403300 BRD Sibiu

Telefon : 0269/210539
Fax : 0269/231368
e-mail : piatasibiu@yahoo.com

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR

Societatea are asigurată gestiunea valorică a materialelor și elementelor patrimoniale, în condiții de siguranță.

Inventarierea elementelor patrimoniale s-a efectuat în anul 2012 în baza Deciziei nr. 180/17.10.2012 cu respectarea prevederilor Legii nr. 82/1991, a contabilității și Ordinului nr. 2961/20.10.2009. Rezultatele inventarierii au fost înregistrate în contabilitate conform prevederilor în vigoare, fiind reflectate în bilanțul contabil la 31.10.2012. În urma inventarierii nu s-au constatat plusuri sau minusuri de inventar.

Față de cele prezentate mai sus, propunem Adunării Generale a Acționarilor aprobarea bilanțului contabil la 31.12.2012, a contului de profit și pierdere aferent exercițiului financiar 2012 și a anexelor (note explicative) și repartizarea profitului contabil net în valoare de 123.055 lei pentru constituirea rezervei legale în suma de 6.656 lei și acoperirea pierderilor din perioada precedentă în suma de 116.399 lei.

Director general,
Ing. Birt Teodor Ioan



Director economic,
Ec. Popp Diana