

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii **PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A.**

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare anuale individuale

Opinie

Am auditat Situațiile financiare anuale individuale, anexate ale Societății PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A („Societatea”), cu sediul social în jud. Suceava, loc. Plopeni, str. Aeroportului, nr. 1, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 41948687, care cuprind Bilanțul la data de 31 decembrie 2022, Contul de profit și pierdere, Situația modificărilor capitalului propriu, Situația fluxurilor de trezorerie pentru exercițiul financiar încheiat la această dată precum și notele explicative.

Situațiile financiare anuale individuale încheiate la 31 decembrie 2022 se identifică astfel:

- | | |
|---|---------------|
| • Total capitaluri proprii: | 1.901.611 lei |
| • Pierdere netă a exercițiului financiar: | 30.721 lei |

În opinia noastră, Situațiile financiare anuale individuale anexate oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la data de 31 decembrie 2022 precum și a performanței financiare pentru exercițiul financiar încheiat la această dată în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare (“OMFP nr. 1802/2014”).

Baza opiniei

Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit (“ISA”) și Legea nr.162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate („Legea”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Internațional de Etică al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Alte informații – Raportul administratorilor

Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea și prezentarea altor informații. Acele alte informații cuprind Raportului administratorilor, dar nu cuprind situațiile financiare și raportul auditorului cu privire la acestea și nici declarația nefinanciară.

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunoștințele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative în conformitate cu punctele 489-492 din OMFP nr. 1802/2014 Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

În baza exclusiv a activităților desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022 sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu informațiile prezentate în situațiile financiare anuale individuale anexate;

b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu punctele 489-492 din OMFP nr. 1802/2014.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare anuale individuale pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2022 nu am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare individuale

Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

În întocmirea situațiilor financiare individuale, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.

Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare individuale

Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o

garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există.

Ca parte a unui audit în conformitate cu ISA, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzată fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.
- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.
- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.
- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.
- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul situațiilor financiare anuale individuale, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele care stau la baza acestora într-o manieră care să rezulte într-o prezentare fidelă.

Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

Alte aspecte

Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit, și nu în alte scopuri. În

măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru raportul asupra situațiilor financiare individuale și raportul asupra conformității sau pentru opinia formată.

Situațiile financiare individuale anexate nu sunt menite să prezinte poziția financiară, rezultatul operațiunilor, fluxurilor de numerar și un set complet de note la situațiile financiare individuale în conformitate cu reglementări și principii contabile acceptate în țări și jurisdicții altele decât România. De aceea, situațiile financiare individuale anexate nu sunt întocmite pentru uzul persoanelor care nu cunosc reglementările contabile și legale din România inclusiv Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare.

În numele

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de Audit: CODEXPERT OFFICE S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA126

CODEXPERT OFFICE SRL SUCEAVA

Str. Mihai Eminescu nr. 10, Tr. A, sc. B, ap.9, Tel./Fax: 0230531949, email:

codexpert@sonic.ro

Firma de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. FA126

Codău Stelian

Auditor financiar înregistrat în Registrul public electronic cu nr. AF798



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: CODĂU STELIAN
Registrul Public Electronic: AF798

Suceava, 25 mai 2023

ANEXE
LA RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT
PRIVIND SITUAȚIILE FINANCIARE INDIVIDUALE
ALE ANULUI 2022
PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A.

I. PREZENTAREA SOCIETĂȚII PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A

PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A. cu sediul în localitatea Plopeni, str. Aeroportului, județul Suceava, nr. 1, cod unic de înregistrare 41948687, nr. înregistrare O.R.C. J33/1891/2019, s-a înființat ca societate pe acțiuni.

Conform Actului constitutiv, societatea are ca obiect principal de activitate: CAEN 6832 – Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract

Societatea are un capital social subscris și vărsat de asociatul unic, în valoare de 2.238.790 lei, împărțit în 223.879 acțiuni a câte 10 lei fiecare.

Acționarii fondatori ai societății sunt:

- U.A.T – Județul Suceava, reprezentată prin mandatar, Ioan Bădeliță, cu o cotă de participare de 67,00003% din capitalul social
- U.A.T – Municipiul Suceava, reprezentată prin mandatar Adrian Arămescu, cu o cotă de participare de 15,00007% din capitalul social
- U.A.T – Orașul Salcea, reprezentată prin mandatar Ilie Lungu, cu o cotă de participare de 7,99986% din capitalul social
- U.A.T – Comuna Adâncata, reprezentată prin mandatar Valerian Mihai, cu o cotă de participare de 5,00002% din capitalul social
- U.A.T – Comuna Dumbrăveni, reprezentată prin mandatar Sorin Bursuc, cu o cotă de participare de 5,00002% din capitalul social

II. CONCLUZIILE ORGANELOR DE CONDUCERE REFERITOARE LA ACTIVITATEA ECONOMICO - FINANCIARĂ

În **Raportul Administratorului** asupra Situațiilor financiare ale anului 2022 se menționează printre altele, următoarele:

La întocmirea situațiilor financiare anuale au fost respectate prevederile reglementărilor contabile în vigoare, ale Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale OMFP 4368/2022 - privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

III. ANALIZA ACTIVULUI PATRIMONIAL

ACTIVE IMOBILIZATE

PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A. înregistrează în activul societății la 31 decembrie 2022, active imobilizate nete în sumă totală de 697.997 lei, în creștere față de începutul anului 2022 cu **88,93%**:

INDICATORI	01.01.2022	31.12.2022	%
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	369.446	697.997	188,93
A. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	9.760	-	-
B. IMOBILIZĂRI CORPORALE	359.686	697.997	194,06
C. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	-	-	-

- lei -

A. IMOBILIZĂRI NECORPORALE

În urma auditării elementelor și operațiunilor patrimoniale, reflectate în evidența contabilă, sintetică și analitică și respectiv Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2022, auditorul financiar constată că PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A. deține în patrimoniu elemente de natura imobilizărilor necorporale cu o valoare brută de 9.760 lei, complet amortizate la 31.12.2022.

B. IMOBILIZĂRI CORPORALE

La 31.12.2022 societatea prezintă conform Situațiilor financiare individuale încheiate la această dată, imobilizări corporale nete în sumă totală de 697.997 lei, cu următoarea evoluție și structură:

IMOBILIZĂRI CORPORALE	Terenuri și amenajări terenuri	Instalații tehnice și mașini	Alte instal, utilaje, mob	Total
Valoare de inventar				
La 01.01.2022	113.659	73.653	179.628	366.940
Intrări în cursul anului	319.518	19.491	53.532	392.541
Ieșiri în cursul anului	-	-	-	-
La 31.12.2022	433.177	93.144	233.160	759.481
Amortizare				
La 01.01.2022	-	7.132	122	7.254
Inclusă pe costuri 2022	16.878	21.162	16.190	54.230
Aferentă ieșirilor	-	-	-	-
La 31.12.2022	16.878	28.294	16.312	61.484
Valoare rămasă				
La 01.01.2022	113.659	66.521	179.506	359.686
La 31.12.2022	416.299	64.850	216.848	697.997

- lei -

În cursul exercițiului financiar 2022 s-au înregistrat **intrări de imobilizări corporale** în valoare totală de **392.541 lei**, reprezentând în principal :

- Amenajări de terenuri - 319.518 lei (marcaje rutiere, împrejmuire, reparații rampe)
- Achiziție echipamente tehnologice - 16.507 lei (lise hidraulice 2,5T, tractor cu 2 roți, utilaj Ruris, aparat aer condiționat)

- Achiziție mijloace de transport - 2.983 lei (remorca Ruris)
- Alte imobilizări corporale - 53.532 lei (tâmplărie PVC, instalații electrice, lucrări camere video, contoare)

În cursul exercițiului financiar 2022 nu s-au înregistrat ieșiri de imobilizări corporale din patrimoniul societății.

PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A. utilizează pentru amortizarea mijloacelor fixe metoda de amortizare liniară.

C. IMOBILIZĂRI FINANCIARE

La data de 31.12.2022, PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A. nu înregistrează în activul societății, elemente de natura imobilizărilor financiare.

ACTIVE CIRCULANTE

Activele circulante ale PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A. înregistrează la 31 decembrie 2022, o valoare absolută de 1.245.819 lei, cu următoarea structură și evoluție:

INDICATORI	01.01.2022	31.12.2022	- lei - %
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	1.585.574	1.245.819	78,57
A. STOCURI	-	-	-
B. CREANȚE	78.190	200.116	255,94
C. INVESTIȚII FIN. TERMEN SCURT	-	500.000	-
D. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	1.507.384	545.703	36,20

A. STOCURI

La data de 31.12.2022, PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A. nu înregistrează în activul societății, elemente de natura stocurilor.

B. CREANȚE

Creanțele PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A. însumează la 31 decembrie 2022 conform Situațiilor financiare încheiate la această dată, **200.116** fiind în creștere față de începutul anului, cu următoarea structură:

CREANȚE	01.01.2022	31.12.2022	- lei - %
Clienți	-	118.721	-
TVA de recuperat	78.190	81.237	103,90
Decontări din operații în curs de clarificare	-	158	-
Total	78.190	200.116	255,94

La 31.12.2022, PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A prezintă în sold un număr de 5 clienți cu o valoare totală de încasat de **200.116 lei**, reprezentând clienți curenți.

C. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT

La 31.12.2022 PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A deține în patrimoniu active de natura investițiilor financiare pe termen scurt în sumă de 500.000 lei, reprezentând depozite.

D. CASA SI CONTURI LA BANCII

La data de 31 decembrie 2022, situația conturilor bancare ale PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A se prezintă astfel:

Explicații	01.01.2022	31.12.2022	%
Conturi la bănci în lei	1.506.980	545.576	36,20
Conturi la bănci în devize	-	63	-
Casa în lei	404	64	15,84
Total	1.507.384	545.703	36,20

V. ANALIZA SURSELOR DE FINANȚARE

CAPITALURI PROPRII

Capitalul social subscris și vărsat al PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A la data de 31.12.2022 este de 2.238.790 lei, fiind împărțit în 223.879 acțiuni cu o valoare nominală de 10 lei fiecare, cu următoarea structură:

- U.A.T – Județul Suceava, cu o cotă de participare de 67,00003% din capitalul social
- U.A.T – Municipiul Suceava, cu o cotă de participare de 15,00007% din capitalul social
- U.A.T – Orașul Salcea, cu o cotă de participare de 7,99986% din capitalul social
- U.A.T – Comuna Adâncata, cu o cotă de participare de 5,00002% din capitalul social
- U.A.T – Comuna Dumbrăveni, cu o cotă de participare de 5,00002% din capitalul social

Evoluția capitalurilor proprii în anul 2022

Explicație	01.01.2022	Creșteri	Reduceri	31.12.2022
Capital subscris si vărsat	2.238.790	-	-	2.238.790
Rezerve	-	-	-	-
Rezultat reportat	-441	-306.017	-	-306.458
Rezultatul exercițiului	-306.017	275.296	-	-30.721
Repartizarea profitului	-	-	-	-
Capitaluri proprii	1.932.332	-30.721	-	1.901.611

La 31.12.2022, societatea nu are constituite rezerve legale, exercițiile financiare de la înființare și până la 31.12.2022 s-au încheiat cu pierdere.

La 31.12.2022 resursele proprii, respectiv capitalurile proprii ale societății acoperă 97,83 % din activul patrimonial, diferența de 2,17 % fiind reprezentată de sursele atrase.

SITUAȚIA DATORIILOR

Conform Situațiilor financiare încheiate la 31.12.2022, PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A înregistrează **datorii** în sumă totală de **42.205 lei** în creștere față de 01.01.2022 cu 86 %, când înregistrau 22.688 lei, cu următoarea evoluție și structură:

- lei -			
DATORII	01.01.2022	31.12.2022	%
Furnizori	81	208	256,79
Datorii personal și asigurările sociale	16.826	32.649	194,04
Impozit pe venituri din salarii	2.181	2.922	133,98
Creditori diverși	3.600	6.427	178,53
TOTAL	22.688	42.205	186,02

La 31.12.2022 ponderea principală (77%) în total datorii o dețin datoriile în legătură cu personalul și asigurările sociale.

VI. NOTE ASUPRA CONTULUI DE PROFIT ȘI PIERDERE

În exercițiul economico – financiar 2022 PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A a înregistrat **venituri** în sumă **totală** de **515.532 lei** din care 513.028 lei reprezintă venituri din redevențe și chirii. **Veniturile financiare** în sumă de 6 lei au provenit din dobânzi.

Corespunzător veniturilor realizate, **cheltuielile totale** sunt în sumă de **546.253 lei** cu următoarea structură și evoluție:

- lei -			
Indicatori	2021	2022	%
Cheltuieli cu materii prime și materiale	12.495	27.865	223,01
Cheltuieli cu energia și apa	22.928	89.060	388,43
Cheltuieli cu personalul	37.171	108.914	293,01
Ajustări privind imobilizările corporale și necorporale	7.254	63.991	882,15
Cheltuieli cu prestațiile externe	226.053	248.904	110,11
Alte cheltuieli	116	7.394	6374,14
Cheltuieli de exploatare	306.017	546.253	178,50
Cheltuieli financiare	-	-	-
CHELTUIELI TOTAL	306.017	546.253	178,50

Exercițiul economico – financiar 2022 s-a finalizat cu o pierdere de 30.727 lei în scădere față de pierdere previzionată prin BVC pentru anul 2022 de 325.000 lei.

VIII. CONDUCEREA SOCIETĂȚII

În anul 2022, conducerea executivă a societății a fost asigurată de Dl. Gutt Gheorghe în calitate de Director general.

ALTE ASPECTE REZULTATE ÎN URMA AUDITULUI FINANCIAR

Auditorul financiar constată că s-a efectuat preluarea corectă în bilanța de verificare a datelor din conturile sintetice și există concordanță între contabilitatea sintetică și contabilitatea analitică.

Întocmirea Situațiilor financiare individuale aferente anului 2022 s-a făcut pe baza bilanței de verificare a conturilor sintetice și a normelor metodologice cu privire la întocmirea acestora și a anexelor sale.

În numele

CODEXPERT OFFICE SRL SUCEAVA

Str. Mihai Eminescu nr. 10, Tr. A, sc. B, ap.9, Tel./Fax: 0230531949, email: codexpert@sonic.ro
Firma de audit înregistrată în Registrul public electronic cu nr. FA126

Codău Stelian

Auditor financiar înregistrat în Registrul public electronic cu nr. AF798



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: CODĂU STELIAN
Registrul Public Electronic: AF798

Suceava, 25 mai 2023